

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap. I Introducere

Date de recunoastere a documentatiei :

- | | | |
|-----|---------------------|--|
| 1.1 | Denumirea lucrării: | P.U.D.- Construire ansamblu rezidential, cu spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport. |
| 1.2 | Elaborator: | BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
-IULIANA GELIMAN- |
| 1.3 | Beneficiar: | SC BALKAN NORTH RESIDENTIAL SRL |
| 1.4 | Amplasament: | Str.Tazlului, mun. Bacau, jud BACAU. |
| 1.5 | Data elaborării: | Noiembrie 2014 |

Obiectul lucrării :

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii și ansambluri rezidențiale.

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cererii in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Primariei Municipiului Bacau, pentru oportunitatea investitiei, imagine arhitecturala, stipulata in Certificatul de Urbanism nr. 295 din 06.08.2013 emis de Primaria Municipiului Bacau.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu rezolva următoarele probleme majore:

- condițiile de amplasare a unor noilor obiective,
- stabilirea regimului de aliniere, retragere si inaltime propus de P+6;
- asigurarea accesului si a circulatiei carosabile in incinta și parcaje fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru obiectivele nou propuse la nivelul cerintelor din zona;
- sa analizeze și să rezolve problema relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cat si imbunatatirea caracterului zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic pentru integrarea noilor constructii în specificul mobilării urbane din zonă;
- aspecte funcționale tehnice și estetice care vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire a noilor obiective: Obiect 1 si 2 –Ansamblu Rezidential si Obiect 3- Spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport **(cat si functiuni complementare admise prin C.U.: institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire),**
- permisivitatile si constrangerile urbanistice privind volumele construite si amenajarile aferente.

Ca metodologie folosita, datele continute in piesele scrise si desenate au fost structurate conform Ghidului privind Metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic de

detaliu aprobate de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului prin Ordinul nr.37/N/08.06.2000.

Studiul P.U.D-lui face referire la datele cuprinse în documentațiile de specialitate puse la dispoziție, le analizează și face recomandările adecvate, în scopul respectării Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G.-ului și a cerințelor impuse de condițiile specifice de amplasament, de avizele privind utilitățile subterane și referiri făcute din partea organismelor de specialitate din teritoriu.

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu, conform solicitării beneficiarului, este amenajarea terenului proprietatea investitorului pentru: **Construire ansamblu rezidential, cu spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport;** iar beneficiarul doreste a completa si cu spatii de servicii si birouri – functiune complementara admisa in Certificatul de Urbanism, compatibila cu functiunea de locuire.

Cap. II Incadrarea in zona :

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Certificatul de Urbanism nr. 295 din 06.08.2013 emis de Primaria Municipiului Bacau, terenul este situat in intravilanul municipiului Bacau si este proprietate privata conform conventiei de dare in plata nr. 951 din 29.09.2010.

Folosinta actuala este teren arabil. Functiunea aprobata prin P.U.G./2012 este zona de locuinte colective, inclusa in UTR 5. Terenul se afla in zona B de impozitare.

Imobilul se afla in zona I- zona cu regim de inaltime pentru constructii impus, conform Ordinului nr. 118/2003.

Partial imobilul se afla in zona de protectie fata de :

- cai ferate
- zona industriala

Functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din:

- locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime P+4 niveluri
- locuinte colective propuse in blocuri cu regim mediu de inaltime P+6 niveluri.

Functiuni complementare admise:

-instituti publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire;

- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje si garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

Utilizari permise:

- locuinte colective cu P+4+10 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni, completari in cadrul trupului principal;
- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban;
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, saptii plantate, locuiri de joaca pentru copii, *amenajari sport pentru tineret;*
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:

La redactarea prezentului studiu s-a avut in vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau si R.L.U. afrent P.U.G.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu prezenta documentatie:
-studiul topo pentru suprafata luata in considerare scara 1/500 si 1/ 5000
-studiul geotehnic pentru aceasta zona

Cap. III Situatia existenta :

Investitia pe care beneficiarul doreste sa o realizeze vine in sprijinul dorintei sale de a desfasura. In prezent, terenul proprietate este liber de constructii .

Conform plansei –Uo-Incadrarea in zona, din prezenta documentatie, zona studiata se gaseste in extremitatea nord-vestica a intravilanului municipiului Bacau, in cartierul Nord. Amplasamentul propus apartine SC Balkan North Residential SRL (care este si solicitantul prezentului proiect), cu acces la strada Tazlului si se invecineaza cu:

- la Nord- S.C. Sonoma Sportwears S.R.L Bacau
- la Sud- cu terenul cu titlul de proprietate privata apartinand d-nei Rotaru A.
- la Vest- cu terenul cu titlul de proprietate privata apartinand S.C. Distribution Coba S.R.L. cat si municipiul Bacau;
- la Est- Str. Tazlului

Zona care constituie obiectul P.U.D-ului are o suprafata de 20.475,00 mp.din intravilanul municipiului Bacau, pentru investitia **Construire ansamblu rezidential, cu spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport, iar investitorul doreste a completa si cu spatii de servicii si birouri – functiune complementara admisa in Certificatul de Urbanism, compatibila cu functiunea de locuire.**

Suprafata de 20.475 mp, liber ce constructii, se identifica cu doua numere cadastrale:
-nr. 77663 se constituie din 16.380 mp;
-nr. 77664 se constituie din 4.095 mp.

Situata intr-o zona cu regim de inaltime mica, de maxim P+2, aceasta fiind data de prezenta in estul zonei studiate a unui ansamblu de locuinte colective, datate din anii 1955-1960, zona se afla intr-o stare buna din punct de vedere al starii cladirilor. Dupa 1990 zona devine atractiva, dinamica, aparand terenuri ocupate de functiuni in servicii sau mica productie cum ar fi fabrica Sonoma Sportwears si sediul Orange. In cadrul viziunii a planificarii strategice elaborate la nivelul Consiliilor Judetene este specificat ca „un puternic simt al comunitatii trebuie stabilit la nivelul periferiilor oraselor”si „noile dezvoltari rezidentiale, ce vor fi realizate la marginea localitatilor, vor trebui sa contina o combinatie de tipuri de locuinte, servicii publice si functiuni comerciale care sa asigure locuitorilor acces rapid la aceste servicii urbane fara sa constituie elemente aditionale de congestie in trafic in zonele centrale”.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurata, in plin proces de constituire, fiind vorba de o zona marginasa si prin urmare sensibila, a orasului Bacau. Din perspectiva locuintelor colective in lungul strazii Tazlului, putem vorbi de o repetitie a unor elemente izolate- conform fotografiilor din plansa U1-Situatia existenta.

Cap. IV Reglementari :

4.1 Obiectivele solicitate prin tema program

Zona care constituie obiectul P.U.D-ului are o suprafata de 20.475,00 mp.din intravilanul municipiului Bacau, pentru investitia **Construire ansamblu rezidential, cu spatii comerciale, spatii activitati recreative pentru copii si teren sport, iar investitorul doreste a completa si cu spatii de servicii si birouri – functiune complementara admisa in Certificatul de Urbanism, compatibila cu functiunea de locuire.**

Investitia pe care beneficiarul doreste sa o realizeze vine in sprijinul dorintei sale de a desfasura. In prezent, terenul proprietate este liber de constructii si constituie baza de pornire a prezentului studiului.

Din documentatiile prezentate de catre investitorul obiectivului se desprind urmatoarele concluzii:

Obiectivul de investitie urmeaza a fi compus din:

- ansamblu rezidential - Obiect 1 si Obiect 2
- zona comert/servicii/birouri/activitati recreative/teren sport- Obiect 3
- realizarea circulatiei in interiorul amplasamentului
- realizarea parcajului in interiorul lotului
- utilitati aferente;
- amenajari pietonale si peisagere.

Pentru a raspunde functiunii impuse de tema, propunerea prevede construirea:

- unui ansamblu rezidential -Obiect 1 si Obiect 2)-avind regimul de inaltime **P+6**, (s-au redus de la P+10 cerute prin Certificatul de Urbanism din considerente financiare). Functiunea de baza este de locuinte colective, asigurandu-se toate conditiile de confort, sanitare, de suprafata, iluminare etc.

Pentru persoanele cu dizabilitati se vor propune locuri de parcare, aflate in zona intrarii ce vor fi dimensionate, si de asemenea trotuarele si rampele de acces vor fi amenajate sa asigure accesul si deplasarea facila a persoanelor cu dizabilitati.

- o constructie (Obiect 3) ce va deservi functiunile complementare admise prin Certificatul de Urbanism: comert, servicii, birouri, spatii pentru activitati recreative si teren de sport la interior.

Construcțiile propuse respectă distanțele față de limita proprietății vecinătății, astfel :

- pe latura nordică - intre 3,50 m si 4,00m
- pe latura estică - intre 2,00 m si 8,50 m.
- pe latura vestică - 100 m pana la calea ferata .
- pe latura sudică - min. 4,00m.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea reglementată a zonei va fi de „locuinte colective si zonă cu funcțiuni publice si servicii”.

Construcțiile propuse vor fi compuse din doua volume cu regim de înălțime P+6 locuintele colective, si un al treilea volum –deservit de functiunile publice, servicii, birouri, teren sport- amplasat la strada Tazlului.

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată.

Ansamblu rezidential (Obiect 1+2) are următorii indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ = 5.733,00 mp

ARIE DESFĂȘURATĂ = 57.330,00 mp

Spațiu comercial, servicii, birouri, activitati recreative, teren de sport (Obiect 3) are următorii indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ = 2.457,00 mp

ARIE DESFĂȘURATĂ = 24.570,00 mp

P.O.T.propus = 40,00 %

C.U.T.propus = 4,0.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingerea incendiilor, etc).

Criteriile de organizare arhitectural - urbanistice a zonei sunt urmatoarele:

- Realizarea unor locuinte colective, cu regim de inaltime P+6;
- Realizarea unei constructii cu spatii comerciale, servicii, birouri, activitati recreative, teren de sport la interior , cu regim de inaltime P+6;

- stabilirea regimului de aliniere, retragere și înălțime;
- Completarea infrastructurii tehnico- edilitare și reorganizarea celei existente în funcție de soluția arhitecturală stabilită,
- Pentru finisaje se propune folosirea unor materiale durabile, cu aspect agreabil și în armonie cu finisajele clădirilor.
- asigurarea accesului și a circulației carosabile în incintă și parcaje fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru obiectivele nou propuse la nivelul cerințelor din zonă;
- analiza și soluționarea relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cât și îmbunătățirea caracterului zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic pentru integrarea noilor construcții în specificul mobilării urbane din zonă;
- aspecte funcționale tehnice și estetice care vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire a noilor obiective: Obiect 1 și 2 –Ansamblu Rezidențial și Obiect 3- Spații comerciale, spații activități recreative pentru copii și teren sport (***cat si functiuni complementare admise prin C.U.: institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire***),
- permisivitățile și constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente.

Construcțiile propuse respectă distanțele față de limita proprietății vecinătății, astfel :

- pe latura nordică - între 3,50 m și 4,00m
- pe latura estică - între 2,00 m și 8,50 m.
- pe latura vestică - 100 m până la calea ferată .
- pe latura sudică - min. 4,00m.

Conf plansei –U2- Reglementari Urbanistice.

Prin caracteristicile arhitecturale, sistem constructiv, finisaje, amenajări, construcțiile corespund din punct de vedere funcțional și plastic criteriilor de calitate, rezistență, stabilitate, prevăzute prin actele și normativele în vigoare.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Situată într-o zonă cu regim de înălțime mică, de maxim P+2, aceasta fiind dată de prezența în estul zonei studiate a unui ansamblu de locuințe colective, datate din anii 1955-1960, zona se află într-o stare bună din punct de vedere al stării clădirilor. După 1990 zona devine atractivă, dinamică, aparând terenuri ocupate de funcțiuni în servicii sau mică producție cum ar fi fabrica Sonoma Sportwers și sediul Orange. În cadrul viziunii a planificării strategice elaborate la nivelul Consiliilor Județene este specificat că „un puternic simț al comunității trebuie stabilit la nivelul periferiilor orașelor” și „noile dezvoltări rezidențiale, ce vor fi realizate la marginea localităților, vor trebui să continue o combinație de tipuri de locuințe, servicii publice și funcțiuni comerciale care să asigure locuitorilor acces rapid la aceste servicii urbane fără să constituie elemente adiționale de congestie în trafic în zonele centrale”.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurată, în plin proces de constituire, fiind vorba de o zonă marginală și prin urmare sensibilă, a orașului Bacău. Din perspectiva locuințelor colective în lungul străzii Tazlăului, putem vorbi de o repetiție a unor elemente izolate- conform fotografiilor din planșa U1-Situația existentă.

Se propun construirea a noilor obiective:

- Obiect 1 și 2 –Ansamblu Rezidențial –locuințe colective
- Obiect 3- Spații comerciale, servicii, birouri, spații activități recreative pentru copii și teren sport. În acest fel clădirea va constitui în frontul stradal un punct de interes cu accesul din strada Tazlăului.

Destinația clădirilor și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui standard corespunzător a acestora, au determinat adoptarea unor finisaje adecvate care să exprime și să asigure calitatea, fiabilitatea, rezistența, precum și un aspect plăcut. Prin aspectul estetic proiectat, nu se produce un impact în armonizarea cu construcțiile învecinate existente, deoarece va fi realizată în sistem modern pentru a se constitui într-un punct interesant în desfășurarea spațiilor existente.

În rezolvarea acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic de Detaliu urmărindu-se păstrarea principiului unității de ansamblu în următoarele condiții:

- completarea zonei, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Bacău.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesele pietonale și auto -Conf plansei –U2- Reglementari Urbanistice.

Accesele sunt diferențiate după importanță, prevăzându-se în acest sens:

- pentru obiectul 1 și 2 (ansamblu rezidențial- P+6): un acces principal pentru fiecare scară,
- pentru obiectul 3 (spații comerciale, servicii, birouri, teren sport-P+6) pe fațada principală, accese principale și secundare pe fațada secundară ce face legătura cu parcare și spațiul verde amenajat în spatele construcției;
- accesul auto se va realiza dinspre strada Tazlului.

Terenul are deschidere directă la strada Tazlului, strada cu două fire de circulație carosabilă și trotuare pe fiecare latură.

CIRCULAȚIEI RUTIERE ȘI PARCARI- existent:

Carosabilul străzii Tazlului în zona studiată, permite circulația bidirecțională prin două benzi de circulație cu lățime de 3,5m fiecare.

Marcaj longitudinal existent: Benzile de circulație sunt separate în axul carosabil, cu linie continuă. Accesul la amplasament se va realiza din strada Tazlului doar cu relație stângă iar ieșirea se va face cu relație dreaptă și stângă.

CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PARCARI- propunere:

În interiorul amplasamentului, pentru obiectul 1 și 2 (ansamblu rezidențial P+6) se propune o circulație bidirecțională (7m lățime) cu câte o bandă pe sens cu lățime de 3,5m fiecare, cu parcare dispuse perpendicular pe axul străzii. Circulația carosabilă va deservi până în capătul vestic al amplasamentului unde se propune o parcare dotată cu echipamente hidraulice disponibile în platforme pentru parcare supraterane rezidențiale. Pentru completarea numărului necesar de parcare se propune ca parterul ansamblului rezidențial să fie deservit de parcare dotate cu echipamente hidraulice. Astfel rezultă un total de:

336 apartamente.x 1,5 auto=504 de locuri de parcare (conf. R.L.U.)

Accesele la locurile de parcare pentru obiectul 3 (spații comerciale, servicii, birouri, teren sport-P+6) se propun alei carosabile cu dale înierbate de 5m lățime. Se aproximează un număr de 188 locuri de parcare necesare. Acestea se vor asigura ca număr suficient calculându-se conform funcțiilor descrise la interior, detaliate în Autorizația de Construire.

Delimitarea carosabilului va fi făcută cu bordura prefabricată de beton, tip A1x1000 (STAS 1139/87). Marcaj longitudinal propus: benzile de circulație vor fi separate în axul carosabil, cu linie întreruptă. Accesul din amplasament spre strada Tazlului cu relație dreaptă și stângă. Accesul carosabil în amplasament va fi folosit și pentru autovehiculele autospecialelor de stingerea incendiilor și de colectare a gunoierului. Conf plansei –U2- Reglementari Urbanistice.

În continuarea acestora prin intermediul unei benzi de circulație perimetrice cu lățimea de 5,00m. se va crea o ieșire către strada Andrei Muresan, către colțul vestic al terenului de amplasament.

4.7. Asigurarea utilitatilor (surse , retele, racorduri)

INSTALATII ELECTRICE:

În zonă există rețea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluției stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. E.ON MOLDOVA S.A. Sucursala Bacău.

Pe terenul studiat există rețea electrică neafectată de noua construcție propusă . În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la E-ON Bacău. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice și delimitarea instalațiilor dintre furnizor și consumator se va face într-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din cladiri -NP 061-2002" și cerintelor beneficiarului.

INSTALATII DE PROTECȚIE:

Protecția la incendiu

Pentru realizarea sistemului de detectie incendii pentru constructiile propuse s-a dorit implementarea cat mai riguroasa a conceptelor de siguranta adoptate pe plan mondial la ora actuala, atat la nivel hardware cat si software. Scopul prevederii instalatiilor de detectie incendii este acela de a realiza supravegherea permanenta a spațiilor cu destinatie publica in vederea prevenirii oricaror incidente ce pot rezulta in urma aparitiei de incendii, rolul principal al instalatiei fiind semnalizarea cat mai timpurie a oricarui posibil inceput de incendiu.

INSTALATII SANITARE

Alimentare cu apă :

Municipiul Bacău dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orășenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră ce preia apele menajere a clădirilor existente .

Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

Evacuarea apelor uzate menajere din cladire se va face pe traseul cel mai scurt, in caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul clădirii.

INSTALATII DE GAZE NATURALE

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz Distributie. Racordul va fi realizat din str. Prelungirea Bradului. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale proiectata, printr-o conducta

in montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata intre electrovana de gaz si receptorii legal aprobati.

GOSPODARIA COMUNALA

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate într-un spațiu special amenajat. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

Construcții și rețele pentru utilități

Pentru asigurarea condițiilor specifice corespunzătoare, obiectivul va avea asigurate utilitățile necesare astfel:

- asigurarea cu apa rece – pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în zona;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă
- asigurarea cu energie termică - centrale termice proprii de apartament;
- asigurarea cu energie electrică - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate.

4.14. Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona functionala				
Zona teren liber	20475	100	-	-
Zona aferenta obiecte 1 si 2	-	-	5733	28.00
Zona aferenta obiect 3	-	-	2457	12.00
Zona circulatie auto	-	-	2684	13.11
Zona parcaje	-	-	1816	8.87
Zona parcaje dale inierbate	-	-	1400	6.83
Zona circulatie pietonala	-	-	2135	10.43
Zona aferenta spatii verzi	-	-	4250	20.76
Total suprafata amplasament	20475	100	20475	100

Cap. V Concluzii :

Investiția propusă este necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea servicii populației cât și a agenților economici din zonă.

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Proiectului de Urbanism de Detaliu pot fi atinse:

- a- este cea mai bună soluție ținând cont de dimensiunile terenului studiat, soluțiile și tehnologiile constructive existente în acest moment pe piață;
- b- proporția investiției/suprafața obținută este mult mai bună în cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere funcțional construcțiile noi ar asigura spațiul necesar funcționării în bune condiții a activităților propuse;
- d- permite beneficiarului să asigure condiții optime pentru creșterea calității zonei ;
- e- are impact pozitiv asupra mediului de afaceri stimulând creșterea economică;
- f- se realizează un ansamblu arhitectural modern și unitar cu impact semnificativ în contextul țesutului urban.

Astfel: **Birou Individual de Arhitectura –Iuliana Geliman** - recomandă acest PUD prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile de intrare în legalitate cu privire la stabilirea dreptului de folosință asupra terenului.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție.

Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției.

După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare in trei exemplare.

Intocmit,
arh. Iuliana Geliman