

MEMORIU DE PREZENTARE **- Parte nontehnica -**

1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE – TIPOGRAFIE

1.2. Amplasament: **str. Vasile Lupu, nr. 87 A, municipiul Bacau**

1.3. Proiectant: SC PRODOMUS SRL

1.4. Beneficiar: **S.C. LIVIROM S.R.L.**

1.5. Data elaborarii : septembrie 2014.

2. Obiectul lucrarii:

2.1. Solicitarile temei program

Datorita conditiilor specifice de amplasament, a importantei obiectivului de investitii si a faptului ca beneficiarul solicita o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei, este necesar a se elabora o documentatie de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 234/30.06.2014 si Avizul de Oportunitate nr.27217/03.06.2014, in scopul

EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE - TIPOGRAFIE in str. Vasile Lupu, nr. 87 A,
municipiul Bacau, judetul Bacau.

Reglementari urbanistice solicitate prin Avizul de Oportunitate nr.27217/03.06.2014
emis de C.T.A.T.U. - Primaria Municipiului Bacau :

Prin PUZ se va prezenta organizarea urbanistica a zonei, rezolvarea circulatiilor de acces (inclusiv pentru autospecialele de interventie PSI) , iesirea din incinta fara afectarea fluentei traficului, indici urbanistici, retrageri, echipare edilitara.

Vor fi stabilite propuneri de corelare cu vecinatatile si volumetria locuintelor din zona.

Se vor explicita accesesele precum si modul de tratare al fatadelor, prin elevatii ,
desfasurari sau perspective.

Se vor analiza indicatorii urbanistici in conformitate cu prevederile Regulamentului
General de Urbanism aferent P.U.G. Bacau 2012 si in contextul prevederilor legislatiei de
urbanism in vigoare.

Se va respecta Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism in Municipiul Bacau aprobat pri H.C.L. nr.109/10.05.2012.

2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Funciunea aprobata prin Planul Urbanistic General / 2012, este zona sediu, zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 10.

Terenul se afla in zona de impozitare "D".

Terenul este proprietate privata conform Contractului de vanzare cumparare nr.1113/14.10.2008. Constructiile sunt proprietate privata conform Autorizatiei de Construire nr. 64/23.03.2008.

Datorita conditiilor specifice de amplasament, a importantei obiectivului de investitii si a faptului ca se solicita o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei, este necesara elaborarea unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal.

Astfel, s-au analizat indicatorii urbanistici in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Bacau / 2012 si in contextul prevederilor legislatiei de urbanism in vigoare, prin extinderea cladirii existente, se reconsidera P.O.T -ul si C.U.T- ul.

Deasemenea, elaborarea documentatiei tip PUZ s-a facut , tinand cont de Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea , revizuirea Planurilor de Urbanism in Municipiul Bacau aprobat prin HCL nr. 109/10.05.2012 si Avizul de Oportunitate emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism nr. 27217/03.06.2014 – Primaria Municipiului Bacau.

2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata in suprafata de 658,00mp - conf. Carte funciara (657,60 mp -conf. Contract de vanzare - cumparare), este amplasata in intravilanul municipiului Bacau, Cartier Izvoare cu deschidere la str. Vasile Lupu, nr. 87 A , printr-o bretea de acces.

Terenul de amplasament – zona studiata se gaseste in Cartierul Izvoare, partea de sud – est a municipiului Bacau, care se extinde in cuprinsul unitatii de lunca, dezvoltata de raul Bistrita in versantul sau drept.

Terenul proprietate privata pe care se doreste extinderea constructiei existente este incadrat in categoria de folosinta „teren curti – constructii si hala productie tipografie; sediu administrativ” .

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- la nord – proprietatea Dumitru Dragomir - pe lungimea de 23,35m;
- la vest – proprietatea Verde Cristinel – pe lungimea de 31,11m;
- la sud – strada Vasile Lupu – pe lungimea de 25,37m;
- la est – proprietate patriculara – S.C. CAT GUARD SECURITY

2.4. Circulatia

Accesul auto in incinta, se face in prezent din strada Vasile Lupu (asfalt, 7.00m latime), drumul fiind prevazut cu trotuare, mentinandu-se circulatia carosabila si pietonala pentru zona studiata.

Se pastreaza accesul auto existent .

Nu este cazul modernizarii carosabilului strazii Vasile Lupu.

Se propune realizarea trotuarelor pietonale cu latimea de 1,50m .

Se propune reabilitarea strazii Muscatelor – covor carosabil + trotuare.

In actualul sistem de circulatie, intensitatea traficului nu genereaza dificultati sau trafic intens.

In incinta sunt asigurate (existente) 3 locuri de parcare pe o platforma carosabila, racordata la strada Vasile Lupu, dispuse conform planului de situatie anexat . De mentionat este faptul ca, extinderea spatiului de productie / tipografie , nu presupune decat reorganizarea in conditii optime a primirii materiei prime si expeditiei materialelor rezultate in urma procesului de productie.

Semnalizarea verticala propusa pentru reglarea circulatiei la iesirea de pe amplasament se face prin semnalul rutier • STOP ce va fi observat pe partea dreapta a conducatorului auto.

2.5. Echipare edilitara

In zona studiata, exista retele de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa potabila, canalizare si telecomunicatii.

Constructiile existente din incinta initiatorului PUZ au asigurate toate utilitatile existente in zona, in stare de functiune.

3. Probleme de mediu

Prezentul proiect, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 21/21.11.2014 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Bacau, nu necesita evaluare de mediu, fiind supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Constructia propusa – extindere – nu produce noxe, nu polarizeaza / genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.

Terenul de amplasament , este ferit de pericolul inundatiilor, eroziunilor sau alunecarilor de teren. Amplasamentul nu are in vecinatati cu valori de patrimoniu.

3.1. Optiuni ale populatiei

In urma consultarii autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea zonei, proiectantul isi exprima urmatoarele optiuni:

- pastrarea functiunii zonei ;

- imbunatatirea aspectului arhitectural ;
- amplasare si retrageri ,
- indici urbanistici – POT; CUT ;
- depistarea disfunctionalitatilor existente ;
- rezolvarea circulatiei de acces – iesirea din incinta fara afectarea fluentei traficului ;
- analiza circulatiei juridice a terenurilor ;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare ;
- integrarea amenajarilor propuse

4. **Valorificarea cadrului natural**

La data intocmirii prezentei documentatii, sunt asigurate spatii verzi, in suprafata de 93,80mp.

Regimul de inaltime propus este P+1E .

Conditii de fundare

Amplasamentul ocupa o suprafata aproximativ plana, fara denivelari, avand asigurata stabilitatea generala neexistand posibilitatea aparitiei fenomenelor morfo – dinamice. Nu exista pericol de inundatii.

Stratul de apa subterana freatica circula continuu in subteranul amplasamentului, iar nivelul hidrostatic apare la adancimi de -2,80m CTA. Stratul are caracter slab ascensional

Sistemul de fundare este fundare directa in stratul de pietris neuniform, mic – mare, cu nisip si bolovani si elemente constituite predominant din roci sedimentare (pentru spatiu productie) ; in praf argilos cafeniu, umed, plastic vartos (sediul firmei).

Seismic, amplasamentul se gaseste in zona cu gradul VIII(opt) de seismicitate pe MSK - conform STAS11.100/1-1993.

5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Limita zonei studiate include o suprafata de 17466,00 mp.

Folosinta actuala : curti constructii si hala productie – tipografie.

Funciunea aprobata prin PUG/2012 pentru municipiul Bacau, este zona locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 10.

Zona studiata va avea functiune productie – tipografie / servicii.

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei sunt urmatoarele:

- realizarea organizarii functionale a noului amplasament ;
- respectarea aliniamentului ;

- integrarea si armonizarea constructiei propuse in zona ;
- completarea infrastructurii tehnico- edilitare in functie de necesitati ;

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului, pe amplasamentul initiatorului PUZ s-au stabilit suprafete pentru fiecare functiune conform bilantului teritorial.

BILANT TERITORIAL GENERAL

Bilantul teritorial se intocmeste pentru a pune in evidenta proportia dintre functii si mutatiile ce intervin in ocuparea propusa a terenurilor.

Specificatie	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	2920,00	16,72	3520,00	20,15
Circulatie carosabila + parcaje	2845,00	16,29	3075,00	17,61
Circulatie pietonala	837,60	4,80	1046,40	5,99
Trotuare constructii	400,80	2,29	1115,80	6,39
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	350,00	2,00
Teren liber	10462,60	59,90	8358,80	47,86
Total suprafata studiata	17.466,00	100,00	17.466,00	100,00

Suprafata construita existenta = 2920,00mp
 Suprafata desfasurata existenta = 3478,00mp

P.O.T.existent = 16,72%
 C.U.T.existent = 0,20

Suprafata construita propusa = 3520,00mp
 Suprafata desfasurata propusa = 4636,00mp

P.O.T. Propus = 20,15%
 C.U.T. propus = 0,26

Destinatia terenurilor : - proprietate privata = 13344,60 mp
 - domeniu public = 4121,40mp

BILANT TERITORIAL PE AMPLASAMENT

Specificatie	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	247,37	37,59	334,37	50,82
Circulatie carosabila + parcaje	240,58	36,56	163,93	24,91
Circulatie pietonala + trotuare cladiri	59,24	9,01	65,90	10,02
Spatii verzi amenajate	110,81	16,84	93,80	14,25
Teren liber	0,00	0,00	0,00	0,00
Total suprafata teren	658,00	100,00	658,00	100,00

Suprafata construita existenta = 247,37mp – conf. Autorizatie de constr. nr.64/23.03.2009
Suprafata desfasurata existenta = 462,74mp – conf. Autorizatie de constr. nr.64/23.03.2009

P.O.T.existent = 37,59%
C.U.T.existent = 0,70

Suprafata construita propusa = 334,37mp
Suprafata desfasurata propusa = 592,20mp
P.O.T. Propus = 50,82%
C.U.T. propus = 0,90

Destinatia terenurilor : - proprietate privata = 658,00 mp

6. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

6.1. Alimentare cu energie electrica

Aceasta se va realiza prin racordarea la tabloul electric existent in incinta cladirii existente, cu mentiunea ca nu este necesara majorarea puterii instalate.

6.2. Alimentare cu apa - se va realiza prin bransarea la retele existente in incinta.

6.3. Canalizare ape uzate menajere - se va realiza prin bransarea la retele existente in incinta.

6.4. Incalzire

Incalzirea spatiilor, se va realiza prin bransarea la centrala termica existenta.

Combustibilul folosit este gazul natural.

6.5. Telefonizare – se va asigura prin telefonie mobila.

Salubritatea zonei intra in sarcina beneficiarului, motiv pentru care beneficiarul va respecta contractul incheiat cu serviciul de salubritate din localitate si va folosi in continuare containerele de pe platforma gospodareasca existenta in incinta, .

7. Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul incintei, spatiul verde s-a organizat astfel :

- S-a propus o ecranare locala prin zone verzi – ecrane de vegetatie / copaci , cu rol de fonoabsorbant, pe limita de proprietate,
- Pateuri de verdeata, impuse de functiunea cladirii propuse si de circulatia carosabila.

Disfunctionalitati

- lipsa accesibilitatii la transportul public;
- lipsa conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie. :

In concluzie, dupa aprobarea prezentului P.U.Z., solutia propusa devine operativa si legala, astfel, suprafata terenului studiat face parte din prevederile P.U.G. in vederea dezvoltarii urbanistice a localitatii.

Intocmit : sef proiect
Arh. Catuneanu Marian