

# BORDEROU

## PIESE SCRISE

- Pagina de capat pag.0
- Borderou pag.1
- Lista de semnaturi pag.2
- Memoriu general pag.3 - pag.15
- Regulament local de urbanism pag.16 - pag.20

## PIESE DESENATE

- PI.1 – Plan de incadrare in zona sc.1/5000
- PI.2 - Situatia existenta sc.1/500
- PI.3 – Reglementari urbanistice sc.1/500
- PI.4 – Reglementari echipare edilitara sc.1/500
- PI.5 – Proprietatea asupra terenurilor sc.1/500

## ANEXE (copii):

- Certificatul de urbanism nr. 197 din 05.05.2016 eliberat de Primaria Municipiului Bacau,
- Actul de proprietate asupra terenului: Act de Alipire autentificat la nr. 308/29.03.2016 (teren curti constructii),
- Memoriu geotehnic,
- Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura.

Intocmit,

Arh. Marian CATUNEANU

# LISTA DE SEMNATURI

Colectiv de elaborare:

Arhitectura

Arh. Marian CATUNEANU

Rețele tehnico-edilitare

\_\_\_\_\_

Protectia mediului

\_\_\_\_\_

Sef proiect,

Arh. Marian CATUNEANU

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D.**

### **CONSTRUIRE PENSIUNE CU GARAJE LA PARTER si IMPREJMUIRE TEREN**

**Str. Cornisa Bistritei nr. 21 D, mun. Bacau, jud. Bacau**

- Proiectant: SC PRODOMUS SRL Bacau
- Beneficiar: **SC CC & G SMART SRL**
- Data elaborării: octombrie 2016.

### 1.2. Obiectul lucrării

#### **1.2.1. Solicitarile temei program**

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a cererii adresate de d-nul Noaptes Gabriel, reprezentantul societatii SC CC & G SMART SRL in scopul de a studia posibilitatea construirii unei cladiri cu functiunea de „*Pensiune cu garaje la parter si imprejmuire teren*”, avand amplasametul pe str. Cornisa Bistritei nr. 21 D , mun. Bacau, jud. Bacau.

Obiectul P.U.D. constituie un studiu privind analiza situatiei existente, potentialul de dezvoltare urbanistic a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei, prin infiintarea unei zone prestari servicii, turism compatibila cu functiunea de locuinte.

Proiectul are ca scop realizarea unei investitii in infrastructura de primire turistica cu functiune de cazare si de servire a mesei, prin infiintarea unei pensiuni. Ca faza premergatoare proiectului de investitie, PUD-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii DTAC (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

*Investitia propusa este o optiune viabila, deoarece dispune de toate utilitatile cerute de un turism modern si confortabil. Aspectul exterior al pensiunii si imprejmuirii nu va deprecia aspectul general al zonei.*

## 1. PENSIUNE CU GARAJE LA PARTER

Pensiunea propusa va avea un **regim de inaltime Ppartial +2 niveluri.**

Deoarece, beneficiarul doreste sa realizeze aceasta pensiune prin accesarea fondurilor europene, documentatia s-a intocmit tinand cont de conditiile generale de functionare in

structurile de primire turistice cu functiuni de cazare conform Ordinului nr. 65/2013 actualizat pentru aprobarea "Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica, a licentelor si brevetelor de turism".

### **Capacitatea de cazare propusa este de 6 camere de cate doua persoane in camera = 12 turisti**

Cladirea, cu *structura de rezistenta pe cadre din beton armat*, este astfel conceputa incat, sa asigure spatii structurate si individualizate pentru activitatea de turism – cazare, distribuite pe fiecare nivel, astfel :

**Parterul** are rezolvate doua zone distincte si anume :

- *zona platformei acoperite de parcare 8 autoturisme*. Platforma este delimitata de ziduri doar pe laturile est si vest.

- zona receptie turisti: terasa, hol + receptie, o camera cazare pentru doua persoane cu dizabilitati, baie, casa scarii .

Circulatia pe verticala, intre etaje, se realizeaza pe o scara , deschisa, in doua rampe, din beton armat.

Accesul la parter, de la nivelul trotuarului, se face pe pachetul de 3 trepte (fatada est) sau pe o *rampa acces pentru persoane cu handicap locomotor*.

**Etajul 1** propune spatii pentru sala de mese, bucatarie, vestiar, grupuri sanitare (femei, barbati), o camera multifunctionala cu o legatura directa la o terasa acoperita, un birou, o debara, un coridor + casa scarii.

**Etajul 2** reprezinta zona de cazare, realizata in 5 camere de cate doua persoane. Fiecare camera dispune de o baie complet echipata cu lavoar, cada dus si vas wc.

Din aceste 5 camere, 3 au balconase si 2 au balcoane tip logie.

Accesul pe terasa acoperita, la acest nivel se face din coridor, iar coridorul este separat prin usa, de casa scarii.

Inaltimea libera a fiecarui nivel este 3,00m.

Acoperisul cladirii este tip terasa, cu scurgerea apelor din precipitatii, prin jgheaburi si burlane, in spatiul verde si / sau la canalizarea de pe platforma carosabila din incinta.

#### Finisaje interioare

- var lavabil, alb,
- faianta la pereti (bai, grupuri sanitare, bucatarie),
- pardoseli din parchet laminat,
- pardoseli din gresie antiderapanta,
- tamplarie din lemn stratificat,
- confectionii metalice la scara

- Finisaje exterioare
- tencuieli decorative ,
  - gresie antiderapanta la podeste/ terase / balcoane
  - tamplarie din lemn stratificat,
  - invelitoare din tigla,
  - confectii metalice la balcoane/ terase.

S-a asigurat o iluminare naturala a fiecarei incaperi cu activitate de zi - noapte, tamplaria exterioara fiind din PVC.

*Pensiunea va fi prevazuta cu o firma luminoasa.*

Categoria de importanta - Conform H.G.R. 766/1977 se incadreaza in categoria de importanta "C" - normala. Constructia se incadreaza in gradul II rezistenta la foc.

- o *Accesul auto in incinta pensiunii se face direct din strada Cornisa Bistrita (latura de sud) si din aleea betonata existenta pe latura de nord a amplasamentului conform planului de situatie.*
- o *Conform H.G. nr.525/1996, anexa 5; pct.5.12 s-au prevazut 10 locuri de parcare din care : 8 la parterul deschis al pensiunii si 2 locuri in incinta proprietatii.*

#### **Activitatea de baza a investitiei:**

- o **asigurarea confortului turistilor pe toata perioada desfasurarii sejurului**

## **2. IMPREJMUIRE TEREN**

*Imprejmuire propusa se va executa pe toate laturile terenului,  $L_{total} = 93.58$  ml, inaltimea maxima de 2,00 m si va fi diferita din punct de vedere constructiv:*

- **Tip 1**

*Imprejmuirea se va proiecta pe laturile de nord, est si sud.*

Imprejmuirea va avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton in componenta imprejmuirii (garduri prefabricate din beton).

*Imprejmuirea are prevazuta porti: atat porti pietonale, cat si cu comanda de la distanta, pentru asigurarea accesului carosabil. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.*

L = 62.96 ml

- **Tip 2**

Imprejmuirea se va propune pe latura de vest, va fi opaca si realizata din zidarie.

L = 30.62ml

*Intreaga Imprejmuirea va putea fi dublata cu un gard viu ornamental.*

### **Date si indici care caracterizeaza investitia:**

Din totalul de 484,00mp teren, suprafata ocupata este reprezentata dupa cum urmeaza :

- Ac sol = 72,55mp
- Platforma parcare acoperita (8 locuri)= 132.76mp
- Ad = 489.65 mp (fara platforma de parcare de sub cladire)
- Ad = 622.41 mp (cu platforma de parcare de sub cladire)
- Trotuare cladire, alee pietonala = 58.00 mp
- Parcare neacoperita (platforma ecologica) 2 locuri = 150.00 mp
- Spatii verzi amenajate = 70.69 mp

Conform H.G. nr.525/1996, anexa 5, pct.5.12 s-au prevazut 10 locuri de parcare cu dimensiunea de 2,50 x 5,00m, pozate conform Plansei "Reglementari Urbanistice".

- Regimul de inaltime maxim propus pentru pensiune va fi Ppartial+2E.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T)

- Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. maxim = 45%.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului - C.U.T. maxim = 4,4.

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Conform Planului Urbanistic General/2012 pentru municipiul Bacau terenul beneficiarului este situat in intravilanul mun. Bacau, cu urmatorul regim economic:

- Folosinta actual : teren curti constructii.
- Functiunea: zona de locuinte colective, inclusa in U.T.R. 9.
- Terenul se afla in zona "A" de impozitare.

Terenul se afla in zona II – zona cu regim de inaltime pentru constructii propus, in conformitate cu Ordinul nr. 118/2003. Regimul de inaltime max. admis este P+4.

Functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte colective existente in blocuri cu regim mediu de inaltime P+4 niveluri.

Functiunile complementere admise :

- institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de  
locuire,
- odihna si sgremente (spatii verzi amenajate),
- circulatie pietonala si carosabila,
- stationare autovehicule (parcaje, garaje),
- echipare tehnico – edilitara si constructii aferente.

### Utilizari premise :

- locuint ecolective cu P+3 ÷ 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 acrosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret,
- echipamente publice la nivel residential si de cartier : cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale.

Indici POT si CUT - aprobati prin P.U.G/2003: POT=40%, CUT=4,40.

### Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Rezolvarea urbanistica si arhitecturala a noului obiectiv va fi moderna, reprezentativa si va urmari integrarea armonioasa a cladirii in noul ansamblu. Pentru realizarea constructiei se vor folosi materiale moderne, arhitectura acesteia fiind in concordanta cu specificul zonei. Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentului constructiei prevazute a se realiza in zona si incadrarea ei intr-o solutie de ansamblu,
- Amenajarea terenului si amplasarea unei constructii ce va avea ca destinatie o pensiune; spatiul va fi dotat cu toate functiunile specifice activitatii de turism
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona,
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare,

Ca urmare, in aceasta zona a mun. Bacau este necesara elaborarea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

### 1.3. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

- Certificatul de urbanism nr. 197 din 05.05.2016 eliberat de Primaria Municipiului Bacau,
- Actul de proprietate asupra terenului: Act de Alipire autentificat la nr. 308/29.03.2016 (teren curti constructii),
- Memoriu geotehnic,
- Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata este amplasata in str. Cornisa bistritei nr. 21 D, mun. Bacau, intr-o zona cu un potential mare de dezvoltare, avandu-se in vedere amplasamentul, accesul facil pe drumurile locale (conform pieselor desenate – Plansa 2 "Situatia existenta"), posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare cu costuri minime.

Evolutia dominanta a zonei din mun. Bacau este legata de tendinta de dezvoltare si sistematizare a acesteia, atat datorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea de institutii si servicii, cat si pentru construire de locuinte.

### **2.2. Potential de dezvoltare**

Intentia administratiei locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul mun. Bacau a devenit o binecunoscuta idee. Este evident ca exista si in continuare tendinta de dezvoltare a zonei de obiective publice in coabitare cu functiunea de locuinte.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din avizul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru infiintarea unei zone de institutii si servicii nepoluante fonic si chimic.

### **2.3. Incadrarea in localitate**

Zona studiata, in suprafata de 484,00mp este amplasata in intravilanul mun. Bacau, str. Cornisa Bistritei nr. 21D. Terenul pe care se doreste amplasarea constructiei propuse este incadrat in categoria de folosinta „curti constructii”.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- Nord - alee acces/ carosabila (asfalt); cladire spatii comerciale (parter),
- Est - teren Consiliul Local (liber de constructii),
- Sud - strada Cornisa Bistritei (asfalt),
- Vest - nr.cadastral 63511 (teren liber de constructii).

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

#### **2.4.1. Relieful**

Zona studiata este plana.

#### **2.4.2. Reteaua hidrografica**

In zona studiata nu exista cursuri de apa. Apa subterana nu va influenta lucrarile de executie si exploatarea a constructiei.

#### **2.4.3. Clima**

Climatul municipiului este unul temperat – continental accentuat, cu ierni reci, very secetoase si calduroase, rezultatul actiunii unui complex de factori naturali (circulatia generala a atmosferei, radiatia solara, relieful) si antropici.



Temperature medie anuala este de 9 gr.C, osciland intre -4 gr. C in luna ianuarie si 20,6 gr C in luna iunie, constatandu-se o usoara modificare a regimului termic in ultimii ani datorita lacurilor de acumulare, incalzirii globale si poluarii atmosferei.

Cantiata medie anuala de precipitatii este de 541mm/mp/an, existand diferente intre sezonul cald (82,8 mm-luna iunie) si cel rece (24 mm-luna februarie).Aversele sunt frecvente in lunile iulie-august.

#### 2.4.4. Riscuri naturale

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale si/sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

#### 2.4.5. Conditii geotehnice

Conform Normativului **P100/1/2013** și **STAS 11100/1993**, municipiul Bacau prezintă următoarele caracteristici seismice:

**-zonă cu grad de intensitate seismică 8cu o perioadă medie de revenire de 50 ani;**

**-accelerația terenului pentru proiectare:**  $a_g = 0,35g$

**-perioada de control (colț):**  $T_c = 0,7s$

Adâncimea de îngheț, conform **STAS 6054/1977** este de **0,90m**.

Încărcarea din zăpadă conform Indicativ **CR 1-1-3-2012** – încărcarea caracteristică de zăpadă la sol este  $S_{0,K} = 2.5 \text{ KN/mp}$

Încărcarea dată de vânt, conform **CR 1-1-4-2012**

–valoarea caracteristică a vitezei vântului având intervalul mediu de recurență 50 de ani este de **35m/s;**

–valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min având 50 de ani intervalul mediu de recurență este **de 0,5kPa**.

#### **Incadrarea lucrării în categoria geotehnică**

Având în vedere prevederile din indicativul **NP 074/2007** s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcție-teren:

Condiții de teren	: teren bun de fundare	2
Apa subterană	: fără epuizmente	1
Clasificarea construcției	: normală	3
Vecinătăți	: fără risc	1
Accelerația terenului de proiectare	: $a_g = 0,35g$	3
Total puncte		10

Conform punctajului obținut, 10 puncte, sistemul construcție-teren se înscrie în categoria geotehnică 1, “**Risc geotehnic moderat**”.

## **2.5. Circulatia**

Zona studiata este amplasata in intravilanul mun. Bacau, fiind limitrofa in partea de sud cu strada Cornisa Bistritei nr. 21 D (asfaltata) si in partea de nord cu o alee betonata. Caile de acces prezinta dimensiunile partii circulabile de 6.20 m, respectiv 5.00 m si au o importanta redusa din punct de vedere al traficului.

- o *Accesul auto in incinta pensiunii se face direct din strada Cornisa Bistrita (latura de sud) si din aleea betonata existenta pe latura de nord a amplasamentului conform planului de situatie.*

In actualul sistem de circulatie nu sunt dificultati generate de calitatea - viabilitatea drumului si nici de intensitatea traficului.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

In prezent, terenul beneficiarului in suprafata de 484.00 mp este reprezentat de zona cu functiunea de locuinte colective, inclusa in UTR 9.

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

<b>Nr. crt.</b>	<b>DOMENIU</b>	<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI</b>
1.	Utilizarea terenurilor	1. Existenta terenurilor libere in intravilanul mun. Bacau	1. Mobilarea terenurilor in zona: „prestari servicii, turism”
2.	Rețele utilitati	Lipsa rețele utilitati pe terenul beneficiarului: energie electrica, gaze, apa potabila si canalizare pe terenul beneficiarului	Infiintarea/extinderea rețelelor de utilitati pe terenul beneficiarului: energie electrica, gaze, apa potabila si canalizare

## **2.7. Echipare edilitara**

In zona studiata **exista rețele de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, telecomunicatii, energie termica.**

## **2.8. Probleme de mediu**

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse – agenti economici poluatori.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Urmare a consultarii actorilor reprezentativi in transformarea si evolutia mun. Bacau se evidentiaza concluziile:

- Municipiului Bacau se afla in faza de dezvoltare socio-economica, impunandu-se in acest caz construirea unei cladiri care sa respecte conditiile privind amplasamentul, dimensionarea, conformarea si servirea edilitara, conform plansei „Reglementari urbanistice”.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Suprafata de 484.00 mp analizata prin prezentul PUD reprezinta o zona din partea centrala a mun. Bacau, cu folosinta actuala de teren curti constructii.

Zona studiata va cuprinde mai multe zone functionale, respectiv zona prestari servicii/turism, zona cailor de comunicatie rutiera si pietonala si zona spatii verzi amenajate.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Folosinta actuala a terenului : teren curti constructii. Functiunea aprobata prin PUG /2012 pentru municipiul Bacau : zona locuinte colective, inclusa in UTR 9. Functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte colective existente in blocuri cu regim mediu de inaltime P+4 niveluri.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata este stabila si nu exista pericol de alunecari. Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda plantari de arborete ornamental si dezvoltarea spatiilor verzi.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Zona studiata este amplasata in intravilanul mun. Bacau, fiind limitrofa in partea de sud cu strada Cornisa Bistritei nr. 21 D (asfaltata) si in partea de nord cu o alee betonata. Caile de acces prezinta dimensiunile partii circulabile de 6.20 m, respectiv 5.00 m si au o importanta redusa din punct de vedere al traficului.

- *Accesul auto in incinta pensiunii se face direct din strada Cornisa Bistrita (latura de sud) si din aleea betonata existenta pe latura de nord a amplasamentului conform planului de situatie.*

In actualul sistem de circulatie nu sunt dificultati generate de calitatea - viabilitatea drumului si nici de intensitatea traficului.

*Prezenta documentatie nu face referire la caile de acces adiacete terenului studiat, respectiv strada Cornisa Bistritei si aleea betonata.*

#### **Referitor la fluidizarea circulatiei se va interveni numai pe terenul beneficiarului:**

- Conform H.G. nr.525/1996, anexa 5; pct.5.12 s-au prevazut *10 locuri de parcare* cu dimensiunea de 2,50 x 5,00m:
  - *8 locuri de parcare* sunt prevazute pe o platforma acoperita la parterul deschis al pensiunii (platforma este delimitata de ziduri doar pe laturile est si vest)
  - *2 locuri de parcare* sunt proiectate in incinta proprietatii, cu acces direct din *starada Cornisa Bistritei.*

- Zona acceselor carosabile va fi folosita si de masina de pompieri in caz de interventii, accesul acesteia pe terenul beneficiarului facandu-se direct din strada Cornisa Bistritei
- Aleile pietonale vor fi betonate, sau pavele, cu latimea minima de 1.00 m.
- Parcarea si accesele vor avea infrastructura specifica de tip carosabil, cu strat de uzura din pavaje decorative si balast rutier. Acestea vor asigura necesitatile impuse de buna functionare a obiectivului propus.
- Accesul pe terenul beneficiarului se va realiza atat prin porti pietonale, cat si cu comanda de la distanta, pentru asigurarea accesului carosabil. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim propus in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersectii sau semaforizari.

Pozitionarea acceselor propuse s-a realizat astfel încat sa rezulte o divizare rentabila a întregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunile propuse.

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan, drumul de acces si platforma care asigura circulatia în incinta s-au proiectat ca platforme carosabile de latime variabila. Platforma betonata se va proiecta în profil longitudinal si transversal cu o panta transversala variabila astfel încat apele pluviale sa fie conduse spre rigolele propuse la marginea platformelor. Structura rutiera propusa va fi una de tip rigid alcatuita dintr-o fundatie din materiale granulare respectiv balast, piatra sparta, sau balast stabilizat cu ciment in grosimi corespunzatoare care vor reiesi din calculele de dimensionare a sistemului rutier la traficul actual de calcul si la cel de perspectiva.

### **3.5. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici**

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansa „Reglementari urbanistice”, obtinandu-se in acest mod indicii urbanistici : *POT si CUT*.

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
1 .Zona locuinte colective	484.00	100.00	0.00	0.00
2 .Zona prestari servicii, turism	0.00	0.00	205.31	42.42
3. Cai de circulatie	0.00	0.00	208.00	42.98
3.1. Cai de circulatie rutiera	0.00	0.00	150.00	30.99
3.2. Cai de circulatie pietonala	0.00	0.00	58.00	11.98
4. Zona spatii verzi amenajate	0.00	0.00	70.69	14.61
<b>TOTAL TEREN BENEFICIAR</b>	<b>484.00</b>	<b>100.00</b>	<b>484.00</b>	<b>100.00</b>
	<b>POT=40%</b>	<b>CUT=4.4</b>	<b>POT max=45 %</b>	<b>CUT max=4.4</b>

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

In zona studiata **exista retele de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, telecomunicatii, energie termica. Pensiunea propusa se va racorda la toate aceste utilitati.**

#### **a. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin *racordare la reseaua existenta in zona, retea paralela cu strada Cornisa Bistritei*.

#### **b. Alimentarea cu apă**

În vederea asigurării condițiilor igienico-sanitare și a nevoilor gospodărești, constructia necesită alimentarea cu apă rece.

În cadrul obiectivului, apa rece va fi utilizată pentru consumul menajer, pentru nevoile igienico-sanitare și gospodărești și pentru prepararea apei calde menajere.

Alimentarea cu apă se va face prin intermediul unui bransament propriu cuplat la *conducta de distribuție existenta in zona, paralela cu strada Cornisa Bistritei*, conform conditiilor din avizul emis de autoritatea competenta.

Rețelele de alimentare cu apa se vor poza sub adâncimea de îngheț ( $h = 0,90$  m).

Pentru contorizarea apei reci, se va monta pe bransamentul stradal, imediat la intrarea in incinta, un apometru.

#### **c. Canalizare menajera si pluviala**

- *Rețele exterioare de canalizare*

Obiectivul propus necesită asigurarea evacuării la canalizare a apelor menajere și a apelor pluviale.

Se va realiza o retea de canalizare exterioara compusa din colectoare si camine de vizitare, dimensionata astfel incat sa realizeze evacuarea apelor uzate in conditii optime.

Rețeaua de canalizare din incinta se va *racorda la reseaua exterioare ale municipiului Bacau, paralela cu strada Cornisa Bistritei*.

- *Rețele interioare de canalizare menajera si pluvială*

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la grupurile sanitare și lavoare se va realiza în exteriorul clădirii, prin instalația interioară de canalizare menajeră.

Coloanele de canalizare interioara se racordează la căminele de canalizare menajeră exterioare care vor evacua apele uzate la reseaua de canalizare a municipiului.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza în exteriorul clădirii, prin jgheaburi și burlane

#### **d. Instalatii incalzire interioare**

În acest proiect sunt prezentate solutiile tehnice pentru instalatia de încălzire cu microcentrale termice, aferente pensiunii.

Energia termica necesara încălzirii și preparării apei calde menajere se va asigura cu *centrale termice care vor functiona cu combustibil – gaze naturale*, asigurat din reseaua de distributie gaze a municipiului Bacau și *energie solară captată de panouri solare montate pe pantele acoperisului situate pe latura sud*.

Agentul termic pentru incalzire va fi apa calda 80/65°C.

Echipament propus: *doua microcentrale* tip FERROLI 24Kw amplasate la etajul 1, functionare cu tiraj forțat și camera de ardere etansa, combustibil gaze metan, randament minim

$\eta=0,92$ , având incluse pompa de circulație încălzire, vas de expansie închis, tub coaxial orizontal (kit) L=1,1 m.

În bucătărie se va monta un detector automat de gaze cu semnalizare optică și / sau acustică. Instalația de încălzire se va realiza în sistem bitubular, cu circulație forțată.

- **Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului** conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

### **3.7. Protecția mediului**

Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: nivelul de zgomot se situează sub limita maximă admisă.

- *Măsuri de protecție împotriva zgomotului produs de eventuale / posibile surse din interiorul clădirii / exteriorul clădirii*

Terenul de amplasament (zona de amplasament) , se bucură de faptul că nivelul de zgomot este redus : strada Cornisa Bistrița este de gradul IV

Nu se vor depăși limitele admisibile ale nivelului de zgomot :

- cazare- 45dB(A) interior/exterior
- spații administrative, anexa- 45dB(A) interior
- centrala termică- 85dB(A) interior.

La realizarea funcționalului, *pentru realizarea unui indice bun de izolare la zgomot aerian s-au propus următoarele :*

- *Inchiderea perimetrală a clădirii este din cărămidă BCA de 30cm grosime , placată cu polistiren expandat de 10cm la exterior, asigurând un coeficient termic optim în spațiile propuse.*

*Peretii de compartimentare sunt din zidărie BCA tip ITONG și din gipscarton*

Protecția solului și subsolului, gospodărirea deșeurilor:

Neavând surse de poluanți, nu se impun lucrări , implicit dotări pentru protecția solului și a subsolului. Ca materiale folosite la realizarea lucrărilor s-au utilizat numai materiale agrementate conform reglementărilor naționale în vigoare, precum și legislației și standardelor naționale armonizate cu legislația U.E.; aceste materiale trebuie să fie în concordanță cu prevederile H.G. nr. 766/1997 și a legii 10/1995 privind obligativitatea utilizării de materiale agrementate la execuția lucrărilor.

- Deșeuri materiale de construcție - se vor sorta, depune selectiv pe categorii de deșeu și se vor transporta și preda la societăți autorizate în colectare / valorificare deșeuri reciclabile. Pământul rezultat de la săpătură fundațiilor nu se va transporta, ci se va face depozit de pământ vegetal, ce

va fi folosit pentru completari in zonele de spatii verzi / sistematizare verticala

- o In faza de functionare: Deseuri menajere - se vor sorta, depune selectiv in containere metalice tip Europubele (amplasate in incinta proprietatii) si se vor preda serviciului de salubritate. Salubritatea zonei intra in sarcina beneficiarului.

Gospodarierea substantelor toxice si periculoase: nu este cazul

Protectia aerului - Sursa de poluare pentru aer, pe perioada executiei – praful de la sapatura fundatiei ( se vor lua masuri de stropire impotriva prafului ) si gazelor emise de mijloacele de transport .

Sursa de poluare pentru aer, pe perioada exploatarii – *nu este cazul*, centralele termice sunt de tip mural, cu functionare pe gaze naturale.

Protectia impotriva radiatiilor - Nu este cazul, deoarece beneficiarul nu va folosi substante sau aparatura / instalatii producatoare de radiatii.

Protectia asezarilor umane si a altor colective de interes public - nu este cazul, amplasamentul pensiunii conform PUG-lui pentru municipiul Bacau este in zona de locuinte colective.

Asadar, trebuiesc evitate lucrarile de executie cu mijloace mecanizate, in perioadele de odihna.

*De mentionat este faptul ca functiunea propusa nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator (subsol, sol, apa, aer) , astfel incât nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si monitorizare a activitatilor destinate protectiei mediului.*

*De asemenea, nu se gospodaresc substante toxice sau periculoase pentru a fi necesare masuri de asigurare a conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.*

*In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber, avându-se in vedere amplasamentul pensiunii.*

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Ca prioritate, se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Sef proiect,  
Arh. Marian CATUNEANU

Intocmit,  
Arh.Marian CATUNEANU

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.D. se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R.nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

Odata aprobat, impreuna cu PUD, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## 1. DISPOZITII GENERALE

### 1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- ✚ Amplasarea de constructii cu functiunea de prestari servicii;
- ✚ Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ✚ Modernizarea cailor de comunicatii;
- ✚ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform PUD si RLU.

#### **Baza legala a elaborarii :**

- ✚ Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- ✚ Ordonanta nr.43/1997, republicata, privind regimul drumurilor aprobata prin L82/1998;
- ✚ Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- ✚ Legea nr. 10/1995-privind calitatea in constructii;
- ✚ Legea nr. 137/1995-privind protectia mediului
- ✚ Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

#### **Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism**

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de teren atat intravilan cat si extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.



Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism face parte dintr-o unitate de referinta (U.T.R.) cu prescriptia specifica stabilita prin P.U.G. aprobat si intocmit pentru localitate.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare,etc.) ce se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.),
- Din fisa UTR, din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maxim P.O.T. sau C.U.T, regim de aliniere si inaltime),
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN**

### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

In conformitate cu prevederile Ordinului 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si reziduurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer se vor betona.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Cladirea va tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normal (Normativ P100/1991).

### **2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale(art.17 Anexa nr.3 RGU)

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de Urbanism, conform art.23-RGU si conform prevederilor Legii nr. 221/2011.

Pe plansa „Reglementari” s-a indicat un plan de amplasare a investitiei – cu caracter orientativ. Distanța min. obligatorie de la care se va retrage orice constructie (exceptie imprejmirile) va fi de 2.00 m fata de limita drumului de acces propus si va trebui obligatoriu respectata. Constructiile se vor putea amplasa si in front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea constructiilor se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- ✚ Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza.
- ✚ Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### **2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permitere accederii mijloacelor de stingere a incendiilor(art. 25 si Anexa nr 4-RGU).

Este interzisa autorizarea constructiilor ce au posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute(trebuie sa permita interventia pompierilor)

Pentru terenul studiat s-au asigurat:

- Accesul carosabil
- Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accese pietonale.

#### **2.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27/RGU. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

## **2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi**

Pentru a fi constructibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8m(cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia. Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

Regimul de inaltime mediu a zonei este de P +4E. Regimul de inaltime pentru pensiunea propusa este P+2E. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

*Pentru stabilirea regimului de inaltime s-a avut în vedere:*

- destinatia cladirilor
- functiunea propusa;
- cerintele proprietarilor;
- efecte compozitionale;
- asigurarea însoririi;
- realizare front stradal unitar.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

- o Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. maxim = 45%.
- o Coeficientul maxim de utilizare a terenului - C.U.T. maxim = 4.40.

*Pensiunea va fi amplasata la minum 4.00 m fata de aliniament.*

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent PUD, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona de studiu a prezentului PUD este situata in intravilanul mun. Bacau. Functiunea dominanta a suprafetei de teren amplasata in intravilan este cea de „zona locuinte colective”, functiune care se va schimba in zona „prestari servicii/turism”. Mentionam ca functiunea propusa este complementara cu „zona locuinte”.

In zona sunt permise orice fel de constructii si amenajari compatibile: servicii si functiuni complementare, locuinte si functiuni complementare, lucrari si amenajari pentru circulatie, parcaje, platurme de intoarcere, spatii plantate.

Toate acestea sunt permise numai dupa avizarea si aprobarea prezentei documentatii conform Legii nr.50/1991, republicata si modificata.

#### 4. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

- A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.
- B. La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:
- ✚ Dreptul de proprietate asupra terenului;
  - ✚ Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea;
  - ✚ Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
  - ✚ Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
  - ✚ Respectarea regimului de inaltime maxima pentru fiecare zona
  - ✚ Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.
- C. Cladirile vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.
- D. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata.

Sef proiect,  
Arh. Marian CATUNEANU

Intocmit,  
Arh. Marian CATUNEANU