

arh. Vlad Dan DIMITRIU

vlAD. studio

BIROU DE ARHITECTURĂ

Bacău str. Nordului 2 / B / 4
tel: 0742 / 78 33 22 fax: 0234 / 51 56 72
e-mail: vlad.studio_ro @ yahoo.com

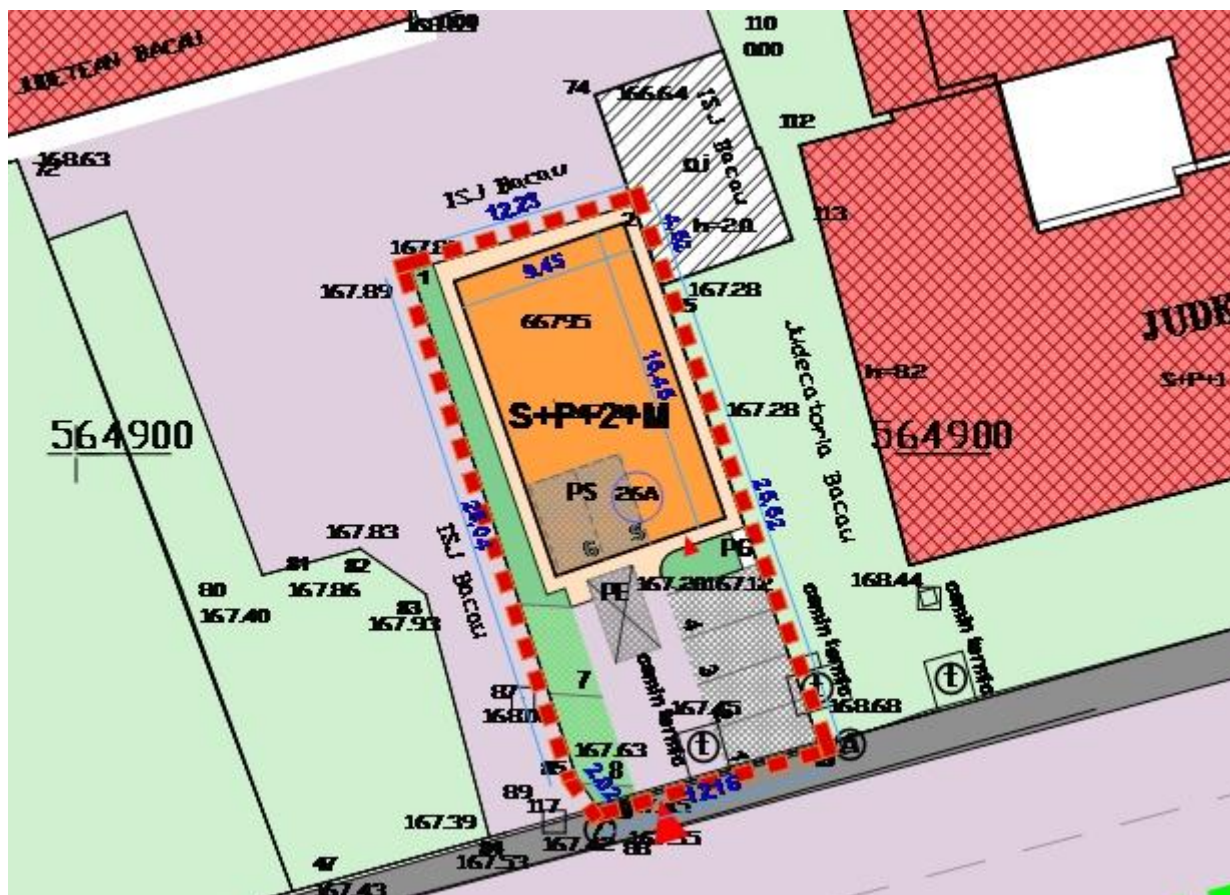
înregistrat OAR nr. 19/BC-NT
cod fiscal : 20353520
cont : RO68 BACX 0000 0033 6218 7000

PROIECT nr. 409 din 2015

OBIECTIV : Construire clădire birouri și locuințe colective

INVESTITOR : CORBU MIRCEA , PĂDURARIU DANIELA

AMPLASARE : mun. Bacău, str. Oituz nr. 26 A



Faza : P.U.D.

Ex. nr. ...

existente și celei propuse

Ca metodologie folosită, datele continute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform "Metodologie privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism- în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului "/INCD-Urbanproiect București/iunie 2002

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 ani s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii și ansambluri rezidențiale.

Cap. II Incadrarea în zona :

Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform Certificatul de Urbanism nr. 139 din 21.04.2015 emis de Primăria Municipiului Bacău, terenul este situat în intravilanul municipiului Bacău și este proprietate privată conform contract vânzare – cumpărare nr. 11 din 05.01.2004

Folosința actuală este teren curți construcții. Funcțiunea aprobată prin P.U.G./2012 este zona pentru instituții publice, servicii, inclusă în UTR 2. Terenul se află în zona A de impozitare.

Funcțiunea dominantă a zonei este compusă din:

- instituții publice reprezentative, instituții de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni.
- zona cu instituții de interes public și/sau terenuri libere care prin adăugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban.

- Funcțiuni complementare admise:

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate, platforme pietonale aferente obiectivelor propuse
- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje și garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:

La redactarea prezentului studiu s-a avut în vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău și R.L.U. aferent P.U.G.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu prezenta documentație:

- studiul topo pentru suprafața luată în considerare scară 1/500
- studiul geotehnic pentru această zonă

Cap. III Situația existentă :

Conform planșei "U.1" - Incadrarea în zonă, din prezenta documentație, zona studiată se găsește în partea centrală a intravilanului municipiului Bacău. Amplasamentul propus aparține beneficiarilor Corbu Mircea și Padurariu Daniela (care sunt și solicitanții prezentului proiect), cu acces la strada Oituz și se învecinează cu:

- la Nord și Est este Inspectoratul școlar Bacău
- la Sud- strada Oituz de acces în incinta terenului
- la Vest- Tribunalul + Judecătoria Bacău

Zona care constituie obiectul P.U.D-ului are o suprafață de 374,53 mp, numărul cadastral 66795, conform plan de situație întocmit de topograf autorizat. Se dorește realizarea unei construcții **clădire de birouri și locuințe colective** - funcțiune complementară admisă în Certificatul de Urbanism, compatibilă cu funcțiunile învecinate

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurată prin urmare sensibilă, propunerea venind în completarea zonei și regenerării urbane a acesteia.

Cap. IV Reglementari :

Obiectivele solicitate prin tema program

Investiția pe care beneficiarii doresc să o realizeze vine în sprijinul dorinței de a regenera zona și a veni cu funcțiuni complementare în sprijinul dezvoltării orașului. În prezent, terenul proprietate este liber de construcții și constituie baza de pornire a prezentului studiu. Obiectivul de investiție urmează să fie compus din:

- un corp de clădire compus din birouri în zona parterului și locuințe colective pe nivelele complementare
- realizarea parcajului în interiorul lotului și la subsolul clădirii
- amenajări pietonale și peisagere și utilități aferente;
- circulația carosabilă reglementată pentru a răspunde noilor cerințe.
- asigurarea condițiilor de confort, sanitare, de suprafață, iluminare etc.
- trotuarele și rampele de acces vor fi amenajate să asigure accesul și deplasarea facilă a persoanelor cu dizabilități

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Destinația clădirii și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui standard corespunzător, 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 în desfășurarea spațiilor existente.

În rezolvarea acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic de General 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..

Indici spațiali caracteristici :

ARIE CONSTRUITĂ : 148,84 mp

ARIE DESFĂȘURATĂ : 595,36 mp

REGIM DE ÎNĂLȚIME : S+P+2+M

P.O.T. Propus = 39,7 % (mai mic de 75% , POT reglementat prin PUG, pt. UTR 2)

C.U.T. propus = 1,59 (mai mic de 2,0 CUT reglementat prin PUG, pt. UTR 2)

Distanțele față de limita proprietății :

- pe latura nordică - între 81,5m - 89 cm
- pe latura estică - între 80,0 – 102,0 cm
- pe latura vestică – 213,5cm
- pe latura sudică – 770 cm
- La parter se vor găsi următoarele spații:
 - casa scării și hol, în suprafața de 25,47mp
 - birouri – trei încăperi însumând 84,78 mp
 - mici grupuri sanitare la birouri
- * la subsol care cuprinde întreaga suprafață construită se găsesc o parcare pentru două autoturisme, casa scării și două încăperi funcționale cu scop tehnic . Accesul în subsol al autoturismelor se face cu o platformă elevatoră poziționată corespunzător în fața clădirii.
- Pe fiecare nivel se propune câte 1 apartament, rezultând 3 apartamente în total.

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

Criteriile de organizare arhitectural - urbanistice a zonei sunt următoarele:

- Realizarea unei construcții cu birouri și locuințe colective, cu regim de înălțime mediu, S+P+2+M;
- Stabilirea regimului de aliniere, retragere și înălțime – raportat la clădirea învecinată și dominantă a zonei, cea a Tribunalului;
- Completarea infrastructurii tehnico- edilitare și reorganizarea celei existente în funcție de soluția arhitecturală stabilită,
- 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;
- Analizarea și rezolvarea 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 mobilității urbane din zonă;
- permisivitățile și constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente.
- Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Accesele pietonale și auto -Conf plansei –U.3- Reglementari Urbanistice.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale. Terenul are o accesibilitate ridicată, accesul făcându-se cu ușurință din strada Oituz, latura de Sud a terenului.

CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PARCARI- existent:

Carosabilul străzii Oituz în zona studiată, permite circulația bidirecțională corectă, strada având o lățime de 12 m. Aceasta are asigurat marcajul de delimitare a benzilor, trotuare pe ambele părți dar de lățimi diferite.

În prezent parcarea autovehiculelor celor ce folosesc instituțiile vecine, se face în incintă la Inspectoratul de învățământ, și în lungul străzii pentru Tribunal.

CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PARCARI- propunere:

Pentru a asigura necesarul de locuri de parcare se va utiliza și subsolul clădirii folosit pentru două autoturisme, accesul făcându-se cu o platformă elevatoră, și curtea rezultată unde se realizează și parcuri ecologice și normale cu pavele. Se propune reglementarea circulației conform plansei U.3 - Reglementari urbanistice și implementarea profilului stradal existent pe aceeași planșă. Parcarile din incintă sunt dispuse paralel cu axul străzii, circulația pietonală pe str. Oituz nu este deranjată de accesul auto pe teren.

Accesul din amplasament spre strada Oituz se poate face cu relație dreaptă și stânga.

Accesul din strada Oituz spre amplasament se va face doar cu relație dreaptă.

Accesul carosabil în amplasament va fi folosit și pentru autovehiculele autospecialelor de stingerea incendiilor și de colectare a gunoierului. Conf. plansei -U2- Reglementari Urbanistice.

- Număr parcuri – 8 din care :
 - 6 parcuri la nivelul solului (din care 2 cu pavaj ecologic)
 - 2 parcuri la subsol
- Locurile de parcare pentru birou și apartamente au fost dimensionate conform Anexei 4 din R.L.U.

1/ Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100mp din SCD.*

- Pentru cele 3 apartamente rezultă un necesar de 4,5 locuri parcare

2/ Pentru spațiile de birouri de la parter (construcții administrative): 1 loc de parcare pentru fiecare 60m.p. din S.C.d. + 0,5 loc suplimentar pentru persoane externe.

- Pentru cei 155,45 m.p. aferenti birourilor rezulta un necesar de $2,5 + 0,5 = 3$ locuri parcare

Asigurarea utilitatilor (surse , retele, racorduri)

- **INSTALAȚII 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 EON 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 si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face intr-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

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

- **INSTALAȚII 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 cladirii.

- **INSTALATII DE GAZE NATURALE**

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz Distributie. 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.

- **GOSPODĂRIA 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 existenta in zona;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existenta

- asigurarea cu energie termica - centrale termice proprii de apartament;
- asigurarea cu energie electrica - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate.

BILANT TERITORIAL in limita amplasamentului studiat

ZONA FUNCTIONALA			
Arie construita	155,45	mp	41,5 %
Spatii verzi	62,65	mp	16,7 %
Circulatii (alei, trotuare)	104,25	mp	27,8 %
Parcare supraterana	50,00	mp	13,4 %
Platforma menajera	2,18	mp	0,6 %
Total amplasament	374,53	mp	100 %
Suprafata construita	155,45		m ²
Suprafata construita desfasurata	621,80		m ²
H _{maxim atic}	+14,30		m
P.O.T.	41,5		%
C.U.T.	1,66		
P.O.T. reglementat prin PUG subzone Lc.p	40		%
C.U.T. subzone Lc.p	4,4		

- Spatiile verzi au fost dimensionate conform prevederilor R.L.U. art. 34
 (1) Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii si plantate în functie de destinatia si capacitatea constructiei si legea 343/2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi în localitati.
 (2) în sensul prezentului regulament, intelesul termenului spatii verzi de folosinta comuna este cel cuprins în glosarul anexat. Necesarul minim de spatii verzi de folosinta comuna pentru locuinte va reprezenta 10% din SCD.

Anexa 6 din R.G.U. alin. 6.1.2.

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

- Locurile de parcare pentru birou si apartamente au fost dimensionate conform Anexei 4 din R.L.U.
- Locuinte colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decat un loc la 100mp din SCD*.
- Pentru spatiile de birouri de la parter (constructii administrative): 1 loc de parcare pentru fiecare 60m.p. din S.C.d. + 0,5 loc suplimentar pentru persoane externe.).

Cap. V Concluzii :

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

- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi

recomandate ;

- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei ;
- are impact pozitiv asupra mediului de afaceri stimuland cresterea economica;
- se realizeaza un obiectiv arhitectural modern si unitar cu impact pozitiv in contextul tesutului urban existent.

Astfel: **Birou Individual de Arhitectura** „VLAD studio” - recomanda acest PUD prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

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.

Întocmit
arh. Vlad DIMITRIU

Coordonator
arh. Dan PETRUȘCĂ