

MEMORIU DE PREZENTARE (NON-TEHNIC)

Cap. I Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii :	P.U.Z.- Construire complex multifunctional – Comercial si ansamblu rezidential
Elaborator :	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -IULIANA GELIMAN-
Beneficiar:	SC TEHNOSTRADE SRL
Amplasament :	Str.Bulevardul Unirii, Nr. 30-32, mun. Bacau, Jud. Bacau
Data elaborarii :	martie 2016

1.2. Obiectul P.U.Z:

Solicitari ale temei program :

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste demararea lucrarilor de constructii pentru un complex multifunctional comercial si ansamblu rezidential.

Beneficiarul detine terenul cu suprafata de 31776mp, conform ridicarii topografice, situat in intravilanul Mun. Bacau, avand functiunea actuala aprobata prin planul urbanistic general de zona institutii publice, servicii si zona pentru locuinte colective, inclusa in UTR 7.

Zona propusa pentru studiu este situata la intersectia strazilor Blv. Unirii, Str. Nufarului, Str. Cronicar Neculce, Str. I.L. Caragiale, str. Cezar Boliac, Str. Pictor Andrei Muresanu si Str. Ana Ipatescu.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiective principale in incinta amplasamentului:

- construire de locuinte colective si amenajari aferente acestora;
- consturire de spatii comerciale si institutii publice si servicii cat si amenajari aferente acestora ;
- asigurarea circulatiei auto si pietonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare;
- completarea infrastructurii tehnico–edilitare;
- rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomodarea fluxului auto si pietonal existent in zona pentru constructia propusa;
- mentinerea caracterului zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic pentru integrarea noii constructii in specificul mobilariei urbane in zona.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-au analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante.

1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Bacau aprobat prin H.C.L. 84/2012

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GMo10-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrariilor Publice si Amenajarii Teritoriului

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.

H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului s-au intocmit doua studii de fundamentare:

Cap. II Studiul actual al dezvoltarii

2.1 Evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Bacau, pe Blv. Unirii nr 30-32 cu acces direct catre Blv. Unirii, str. Nufarului, Str. Pictor Andrei Muresanu, Str. Cronicar Neculce.

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 cat și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se gaseste in partea estica a mun. Bacau in zona se afla si cateva constructii cu regim redus de inaltime, care treptat vor fi inlocuite sau modernizate pentru imbogatirea aspectului arhitectural al zonei.

Situata intr-o zona cu regim de inaltime variabil, de la P la maxim P+11. Pana in anul 2014 pe prezentul amplasament a fost amplasata fabrica de tesaturi POBAC SA. Zona este atractiva prin pozitinea sa in apropierea zonei centrale a municipiului Bacau, fapt dovedit de multitudinea de spatii comerciale si de servicii care s-au dezvoltat aici a ultimii ani.

Amplasamentul a fost remarcat in anii '80, ca fosta fabrica de postavuri Proletarul (sau POBAC) lasat de izbeliste multi ani, cu constructii ce se aflau in curs de degradare. Deoarece ele nu au mai corespuns normelor si normativelor actuale in vigoare nu numai pentru seism,insa reabilitarea si consolidarea lor puteau constitui o interventie foarte costisitoare, actualmente terenul este liber de constructii si proprietate particulara, dorindu-se reconversia zonei. Actualul proprietar a finalizat demersurile pentru demolarea tuturor constructiilor de pe amplasament conf. C.U. 480/17.12.2013.

Referitor la terenul studiat se constata ca in anul 2008 s-a acordat aviz de mediu in baza Certificatului de Urbanism pentru „ Desfiintare constructii existente si construire ansamblu rezidential” pentru vechiul proprietar S.C. WOOLTOP S.R.L., de catre Agentia pentru Protectia Mediului Bacau, conf. Anexa nr. 9/16.01.2008. Astfel documentatia respectiva isi pastra valabilitatea si pentru SC Unirii Street Center SRL in baza actului aditional cu incheiere de autentificare 2087/ 11.06.2008 si anexa a C.U. nr. 10/ 10.07.2008. Dupa solicitarea si analizei de sol de catre Agentia pentru Protectia Mediului Bacau in vederea stabilirii nivelului de poluare au rezultat valori normale conform buletinelor de analiza anexate la documentatia respectiva, datele au fost validate, astfel acordandu-se aviz favorabil.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurata, in plin proces de reconstituire, fiind vorba de o fosta zona industriala aflata in proces de reconversie funtionala si prin urmare sensibila, a orasului Bacau. Din cauza marii varietati de regimuri de inaltime si functiuni, nu se pot extrage tipologii volumetrice specifice zonei.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Bacau, pe Blv. Unirii nr 30-32 cu acces direct catre Blv. Unirii, str. Nufarului, Str. Pictor Andrei Muresanu, Str. Cronicar Neculce.

Suprafata terenului studiat este de 31776mp conform ridicarii topografice.

Terenul are urmatoarele vecinatati :

La nord-est : teren Municipiul Bacau (bloc de locuinte) si str. Nufarului ;

La sud-est :	terenuri proprietatea SC Urban Building SRL si SC Arena Residence SRL si str. Cronicar Neculce ;
La sud-vest :	Str. Pictor Andrei Muresanu si terenuri apartinand SC Fald Imobiliare SRL (bloc de locuinte), Moruz Cristina, Lupu Horia si Rusu Mircea (locuinte individuale), SC. Dedeman SRL (hala) ;
La nord vest	Terenuri apartinand SC Wooltop SRL (hale si cladire de birouri), SC Protect Styl SRL (hala), SC Makaz Industry SRL (hala) si Blv. Unirii.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona care constituie obiectul P.U.Z-ului are o suprafata de 31.776,00 mp.din intravilanul municipiului Bacau, pentru investitia **Construire complex multifunctional – comercial si ansamblu rezidential.**

Suprafata terenului este aproximativ plan-orizontala cu o inclinatie usoara pe directia vest-est, si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei propuse.

Adancimea de inghet este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

Zona seismica de calcul (conform normativului P100/92) :

- Incarcare seismica $a_g = 0.35$, $T_c = 0.7s$, respectiv intensitatea seismica VII (exprimata in grade MSK).
- Incarcare din vant: conform hartii de zonare a incarcarilor date de vant – $p_v = 0.6kPa$.
- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarilor date de zapada – $S_o = 2.5kPa$.

Teritoriul municipiului Bacau se inscrie in sectorul de clima continentala, dinamica atmosferei caracterizandu-se printr-o predominanta a vanturilor de nord-est. In conditiile acestor dinamici atmosferice si a regimului termic, cantitatea anuala a precipitatiilor atinge 550mm/mp. Judetul Bacau se incadreaza intr-o unitate climatica de nuanta continentala, cu ierni reci si veri calduroase si cu o predominare a circulatiei atmosferice dinspre nord si nord-vest. Oscilatiile climatice au o amploare mare atat ca efect al circulatiei generale a atmosferei, cat si ca al influentelor introduse de relief (inversiuni termice). Schimbarile rapide de fronturi atmosferice in perioada de tranzitie-primavara-toamna favorizeaza producerea brumelor tarzii si respectiv timpurii. Acestea provoaca uneori pagube insemnate; vanturile predominante sunt dinspre nord-vest si nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est si sud-est. Regimul precipitatiilor prezinta cantitati mici iarna si mari vara.

2.4. Circulatia

In situatia existenta, terenul este accesibil dinspre limitele nord-vestica, sud-estica, sudica si sud-vestica. Terenul are front stradal pe laturile de nord-vest (blv. Unirii), sud-est (str. Nufarului) si sudica (str. Cronicar Neculce).

Circulatia auto si pietonala se desfasoara pe Blv Unirii, Str. Nufarului, Str. Cronicar Neculce si Str. Pictor Andrei Muresanu dupa cum urmeaza :

Blv. Unirii	- parte carosabila 14,00m, patru fire de circulatie, cate doua fire de circulatie pe sens - parcare auto pe o latura dispusa inclinat fata de axul drumului - trotuar pe ambele parti de minim 1,5m latime
Str. Nufarului	- parte carosabila 7,00m, doua fire de circulatie, cate un fir de circulatie pe sens - trotuar pe ambele parti de minim 1,5m latime
Str. Cronicar Necluce	- parte carosabila 7,00m, doua fire de circulatie, cate un fir de circulatie pe sens - trotuar pe ambele parti de minim 1,5m latime

Str. Pictor Andrei Muresanu - parte carosabila 7,00m, doua fire de circulatie, cate un fir de circulatie pe sens
- trotuar pe ambele parti de minim 1,5m latime

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul in suprafata de 31.776mp care face obiectul prezentei documentatii P.U.Z. se afla in proprietatea S.C. Tehnostrade S.R.L. este liber de constructii si este in prezent incadrat conform P.U.G. al Municipiului Bacau in zona mixta de locuinte – institutii publice si servicii.

Zona analizata in suprafata de 127500mp cuprinde conform P.U.G. Bacau urmatoarele zonificari functionale:

Zona locuinte si functiuni complementare	12107mp	9.49%
Zona mixta locuinte – institutii publice si servicii	449mp	0.35%
Zona locuinte colective	19984mp	15.68%
Zona mixta locuinte colective – institutii publice si servicii	35056mp	27.49%
Zona institutii publice, servicii	23032mp	18.07%
Circulatii auto	17511mp	13.74%
Circulatii pietonale	14700mp	11.53%
Spatii verzi	4661mp	3.65%
Total	127500mp	100.00%

2.6. Echipare edilitara

Unitatile existente in zona sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:

- retaua de alimentare cu apa este, in general pe strazile principale;
- canalizarea menajera este pozata pe strazile existente, iar canalizarea pluviala este realizata exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe aceste strazi;
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente se realizeaza in sistem centralizat din centrale termice, puncte termice;
- alimentarea cu gaze naturale pentru prepararea hranei in cadrul blocurilor de locuinte si spatiilor cu destinatie diferita din zona este rezolvata prin racord la retelele de distributie gaze naturale existente in zona.
- alimentarea cu energie electrica pentru constructiile existente, se realizeaza din reseaua orasului prin intermediul posturilor trafo existente;
- telecomunicatii, municipiul Bacau, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reseaua nationala, prin retea subterana si aeriana. In cadrul zonei reseaua de telecomunicatii, urmareste traseul strazilor de unde se realizeaza bransamente la fiecare din constructiile existente.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul se gaseste in partea estica a mun. Bacau in zona se afla si cateva constructii cu regim redus de inaltime, care treptat vor fi inlocuite sau modernizate pentru imbogatirea aspectului arhitectural al zonei. Amplasamentul a fost remarcat in anii '80, ca fosta fabrica de postavuri Proletarul (sau POBAC) lasat de izbeliste multi ani, avand constructii ce se aflau in curs de degradare. Deoarece ele nu au mai corespuns normelor si normativelor actuale in vigoare nu numai pentru seism, insa reabilitarea si consolidarea lor puteau constitui o interventie foarte costisitoare, actualmente terenul este liber de constructii si proprietate particulara, dorindu-se reconversia zonei. Actualul proprietar a finalizat demersurile pentru demolarea tuturor constructiilor de pe amplasament conform autorizatiei de demolare.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurata, in plin proces de reconstituire, fiind vorba de o fosta zona industriala aflata in proces de reconversie functionala si

prin urmare sensibilă, a orașului Bacău. Din cauza mării varietăți de regimuri de înălțime și funcțiuni, nu se pot extrage tipologii volumetrice specifice zonei.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutremurelor de pământ. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Terenul de amplasament este în loc ferit de surse de poluare și de orice alte elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața locatarilor.

2.7. Opțiuni ale populației

Situată într-o zonă cu regim de înălțime variabilă, în nordul și sudul zonei studiate a unor ansamblu de locuințe colective, datate din anii '80, zona se află într-o stare variabilă bună din punct de vedere al stării clădirilor. În cadrul viziunii a planificării strategice elaborate la nivelul Consiliilor Județene este specificat că „un puternic simț al comunității trebuie stabilit la nivelul orașelor” și „noile dezvoltări rezidențiale, ce vor fi realizate în localități, 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”.

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.

Amplasamentul se găsește în partea estică a mun. Bacău în zona se află și câteva construcții care treptat vor fi înlocuite sau modernizate pentru îmbogățirea aspectului arhitectural al zonei. Zona are regim de înălțime variabil, de la P la maxim P+14. și este atractivă prin poziționarea sa în apropierea zonei centrale a municipiului Bacău, fapt dovedit de multitudinea de spații comerciale și de servicii care s-au dezvoltat aici a ultimii ani.

Cap. III Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- **Certificat de urbansim Nr. 22 din 02.02.2016**

Funcțiunea actuală: teren curți construcții.

Terenul se află în zona „A” de impozitare

Terenul se află în zona II – zonă cu regim de înălțime pentru construcții impus conform Ordinului nr. 118/2003

- **Avizul de oportunitate al Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și urbansim al Municipiului Bacău**

Conform adresei nr. 46605 din 21.12.2015, comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbansim, întrunită în ședința din data de 15 decembrie 2015 a acordat avizul de oportunitate pentru lucrarea „Construire complex multifuncțional – comercial și ansamblu rezidențial” prin care sunt specificate reglementările urbansimice pentru:

- Categoriile funcționale propuse: zonă de servicii, zonă locuințe colective, spații verzi.
- Indicatori urbanistici propuși: regim de înălțime P+14;
POT maxim = 70%;
CUT maxim = 4,4.

- Clădirile propuse vor avea asigurate accesul și racorduri la utilități, parcaje și spații verzi, conform R.L.U. aferent P.U.G. Bacău.

- **Prevederi ale Planul urbanistic general al municipiului Bacau**

Funcțiunea actuala aprobată prin planul urbanistic general de zonă instituii publice, servicii și zonă pentru locuințe colective, inclusă în UTR 7 ce permite ca zonificarea următoarelor

Zona de locuințe colective funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din:

- locuințe colective existente/propuse în blocuri cu regim mediu de înălțime P+4 niveluri
- locuințe colective existente/propuse în blocuri cu regim mediu de înălțime P+4-10 niveluri

Funcțiuni complementare admise:

-instituii publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;

- odihnă și agrement (spații verzi amenajate);
- circulație pietonală și carosabilă;
- stationare autovehicule (parcaje și garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

Utilizări permise:

-locuințe colective cu P+4-10 niveluri, cu parter liber pentru alte funcțiuni completări în cadrul trupului principal

- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban;
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: cresa, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.

- P.O.T. max = 40%, C.U.T max = 4,4

- regim de înălțime maxim admis P+10

Zona instituii publice și servicii – funcțiunea dominantă a zonei:

-instituii publice reprezentative, instituii publice de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni

-zonă cu instituii 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);
- circulație pietonală și carosabilă;
- stationare autovehicule (parcaje și garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

Utilizări permise:

-funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban, funcțiuni comerciale cu caracter extraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe

- P.O.T. max = 75%, C.U.T max = 2,0

-regim de înălțime maxim admis P+2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafața terenului este aproximativ plan-orizontală cu o înclinație ușoară pe direcția nord-sud, terenul având în plan o conformare poligonală. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelei de minim 10% care va cuprinde plantații ornamentale și alte spații verzi plantate. Complexul multifuncțional- comercial și ansamblul

rezidential va presupune echiparea zonei cu suprafete de spatii verzi adiacente zonelor pietonale si carosabile din interiorul amplasamentului fapt ce va mari calitatea spatiului construit cat si aspectul zonei se va imbunatati considerabil

3.4. Modernizarea circulatiei

Complexul multifunctional - comercial si ansamblu rezidential propus va fi deservit de circulatii carosabile si pietonale prin intermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre complex cat si al autovehiculelor catre 4 rampe de acces in subsol complexului. Acestea sunt detaliate in memoriul de prezentare (Tehnic).

Acesul automobilelor in parcare subterana sunt detaliate in memoriul de prezentare (Tehnic).

Semnalizarea rutiera va fi materializata in planul de situatie de la Autorizarea de Construire. Dimensionarea locurilor de parcare va fi facuta conform Regulamentului Local de Urbanism cat si Anexei 5 (pct. 5.3.) la HOTARAREA de GUVERN cu nr.525 din 27iunie1996 pentru aprobarea REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM.

3.5. Zonificarea functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Intiatorul acestei documentatii are consimtamantul proprietarului terenului pentru a propune pe aceasta proprietate o deosebita investitie imobiliara, un ansamblu rezidential cat si un complex cu spatii multifunctionale - comerciale, cu scopul de a creste calitatea conditiilor de viata urbana in zona cat si pentru a imbunatati aspectul vizual al zonei.

Amplasamentul se afla pe Blv. Unirii Nr. 30-32 cu acces direct la Blv. Unirii, Str. Nufarului, Str. Cronicar Neculce si Str. Andrei Muresanu. Constructia propusa va avea regimul de inaltime 2S+P+14, avand inaltimea maxima de 51.50m fata de cota $\pm 0,00$. Constructia va adaposti un numar de aproximativ 700 de apartamente (zona mixta locuinte colective – institutii publice, servicii si comert), cat si spatii servicii si comert (zona institutii publice, servicii si comert) cu o suprafata construit desfasurata de 60000mp.

Intregul ansamblu va fi format din cateva corpuri de cladiri cu cote gabaritice detaliate in plansa U₂, incadrate in perimetrul proprietatii avand functiuni diverse: spatii comerciale, servicii si locuinte colective.

Ansamblul rezidential deservit de apartamente va fi compus dintr-un singur volum cu regim variabil de înălțime pana 14 etaje, pentru a facilita insorirea pentru vecinatati. Prin amplasament si regimul de inaltime propus prin forma in plan a ansamblului s-a urmarit o insorire optima cat si crearea unei intimitati care sa corespunda cerintelor beneficiarului. Se vor realiza apartamente de 3 camere, 2 camere, garsoniere, cat si apartamente penthouse. Fiecare apartament va raspunde ca functionalitate parametrilor minimi conform legislatiilor in vigoare si va fi dotat cu toate utilitatile unei bune exploatare prin bransarea la utilitatile existente in zona.

Pentru centrul multifunctional-comercial, situat la nivele inferioare ale ansamblului rezidential, extins pe o suprafata mai mare construita, se propune dezvoltarea mai multor tipuri de functiuni: spatii comerciale (magazine), cafenele, cofetarii, fast-food, restaurante, spatii pentru cultura: expozitii, arta, proiectii filme, teatru, spatii pentru birouri, servicii, centru spa-relaxare, spatii destinate copiilor (cluburi pentru copii), etc.

Nivelul parterului si a etajului 1 este destinat intrutotul publicului. Intrucat compositionala intreg ansamblu va fi definit in plan, de 3 zone-piete pietonale respectiv de 3 scuaruri iar legatura intre aceste spatii se vor realiza doar la nivelul parterului prin pasaje de legatura intre ele, definite de spatii comerciale perimetrare, se propun astfel spatii pentru: -copii, cu locuri de joaca, mobiler urban adaptat copiilor; -tineri, cu o zona animata extinsa cu functiuni complementare recomandate terase, cluburi, cafenele; -varstnici, o zona mai linistita, spatii verzi, oglinzi de apa, fantani arteziene, spatii pentru discutii, functiuni perimetrare recomandate servicii, farmacii, etc.

Elemente ce pot fi integrate:

- pereti acoperiti de vegetatie;
- fatada multimedia (proiectii in aer liber) in spatiile definite de scuaruri;
- cascade, pereti de apa;
- acoperis terase- gradina.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice privind functiunea zonei, POT , CUT, regim de inaltime, aliniament retrageri fata de limitele parcelei, dimensiunea suprafetei construibile, asigurarea cu utilitati a zonei studiate.

In urma consultarii P.U.G-ului, a autoritatilor locale, cat si a factorilor interesati cu privire la organizarea zonei, se propun urmatoarele optiuni:

- imbunatatirea aspectului arhitectural,
- realizarea unei zone de locuinte colective si zone de institutii publice, servicii si comert;
- amplasare, retrageri;
- indici urbanistici, POT, CUT;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului
- analiza circulatiei juridice a terenului
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare
- intergarea amenajarilor propuse.

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%
Zona institutii publice, servicii si comert din care: -zona mixta locuinte colective - institutii publice, servicii si comert - 40.00% -zona parcare supraetajate - 2.30%	0	0.00	23832 12710 730	75.00
Zona spatii verzi amenajate -spatii verzi amenajate la nivelul solului -dale inierbate	0	0.00	4690	14.76
Zona circulatii -pietonale -carosabile	0	0.00	3511	10.24
Zona libera de constructii	31776	100.00	0	0.00
Total suprafata amplasament	31776	100.00	31776	100.00

Pentru terenul aflat in proprietate private in suprafata de 31776mp, bilantul teitorial propus este urmatorul:

INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT	m ²	
Steren amplasament = 31776m ²		Zona mixta locuinte colective - institutii publice, servicii si comert
Ac zona institutii publice, servicii si comert (proiectia la sol) din care: -Ac zona mixta locuinte colective - institutii publice, servicii si comert (proiectia la sol) -Ac parcare supraetajata (proiectia la sol)	23832 12710 730	P.O.T. = 40.00% C.U.T. = 4.40
Adc zona institutii publice, servicii si comert	60000	Zona institutii publice, servicii si comert
Adc zona mixta locuinte colective -institutii publice, servicii si comert	139814	P.O.T = 75.00% C.U.T. = 2.00

	PROPOS
Steren amplasament = 31776m ²	1050
Necesar locuri parcare zona mixta locuinte colective - insitutii publice, servicii si comert - 700 apartamente	Conform R.L.U. Bacau: 1.5 x numar apartamente
Necesar locuri parcare zona insitutii publice, servicii si comert - Acd = 60000m ²	1000
Total locuri parcare	Conform R.L.U. Bacau: ACD /60 2050

Pentru zona analizata in prezenta documentatie in suprafata de 127500mp, bilantul teritorial propus este urmatorul :

BILANT TERITORIAL ZONA ANALIZATA

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Zona locuinte si functiuni complementare	12107	9.49	12107	9.49
Zona mixta locuinte - institutii publice si servicii	449	0.35	449	0.35
Zona pentru locuinte colective	19984	15.68	19984	15.68
Zona mixta locuinte colective - institutii publice si servicii	35056	27.49	15990	12.55
Zona institutii publice, servicii	23032	18.07	34154	26.79
Circulatii auto	17511	13.74	18713	14.67
Circulatii pietonale	14700	11.53	15723	12.33
Spatii verzi	4661	3.65	8891	6.97
Parcari etajate supraterane	0	0.00	1489	1.17
TOTAL	127500	100.00	127500	100.00

INDICI URBANISTICI ZONA ANALIZATA

Steren analizat = 127500m ²	EXISTENT	PROPUS
	m ²	m ²
Aconstruita la sol	20424	30164
Ac proiectie la sol	20424	44256
Acđ	46511	246325

P.O.T. existent = 16.01%
C.U.T. existent = 0.36

P.O.T. propus = 40.00%
C.U.T. propus = 2.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

In 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.

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 vor prelua 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.

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 strazile adiacente amplasamentului astfel incat sa se asigure debitele necesare.

GOSPODARIA COMUNALA:

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate în spații special amenajate – 3 platforme amenajate. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

3.7. Protectia mediului

Amplasamentul se gaseste in partea estica a mun. Bacau in zona se afla si cateva constructii cu regim redus de inaltime, care treptat vor fi inlocuite sau modernizate pentru imbogatirea aspectului arhitectural al zonei. Amplasamentul a fost remarcat in anii '80, ca fosta fabrica de postavuri Proletarul (sau POBAC) lasat de izbeliste multi ani, avand constructii ce se aflau in curs de degradare. Deoarece ele nu au mai corespuns normelor si normativelor actuale in vigoare nu numai pentru seism, insa reabilitarea si consolidarea lor puteau constitui o interventie foarte costisitoare, actualmente terenul este liber de constructii si proprietate particulara, dorindu-se reconversia zonei. Actualul proprietar a finalizat demersurile pentru demolarea tuturor constructiilor de pe amplasament conform autorizatiei de demolare.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurata, in plin proces de reconstituire, fiind vorba de o fosta zona industriala aflata in proces de reconversie funtionala si prin urmare sensibila, a orasului Bacau. Din cauza marii varietati de regimuri de inaltime si functiuni, nu se pot extrage tipologii volumetrice specifice zonei.

Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Terenul de amplasament este in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

Zona va cuprinde si spatii verzi amenajate, oglinzi de apa, jardiniere aferente circulatiei pietonale si carosabile dezvoltate in structura urbana. Amenajarea spatiului public se va face cu respectarea suprafetelor propuse in bilantul teritorial. Organizarea spatiilor verzi va fi abordata de o maniera integrata si se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea functionalitatii si imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si auto din interiorul amplasamentului, a parcarilor, organizarea mobilierului urban cat si a vegetatiei integrate intr-un concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice ce vor apartine orasului. Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale, carosabile si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarilor peisagere, etc
- zona va fi echipata edilitar complet si se va da o deosebita atentie iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate;
- se propune interzicerea dispunerii aeriene a cablurilor electrice.

3.8. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului urban prin realizarea de spatii verzi si/sau plantate, prin dotarea cu vegetatie medie si inalta, prin realizarea de spatii publice dotate cu mobilier urban banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.

Cap. IV Concluzii – Masuri in continuare

Investitia propusa este necesara si oportuna putand asigura imbunatatirea servirii populatiei cat si a agentilor economici din zona.

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

- a- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna decat in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- d- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei ;
- e- are impact pozitiv asupra mediului de afaceri stimuland cresterea economica;
- f- se realizeaza un ansamblu arhitectural modern si unitar cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

Studiile de fundamentare anexate la prezenta documentatie au caracter analitic printre care se regasesc:

- aducera la zi a suportului topografic/cadastral;
- conditii geotehnice ;
- relatia zona – oras ;
- conformari spatial volumetrice ;
- caracteristicile tesutului urban ;
- evaluarea impactului asupra mediului ;
- organizarea circulatiei.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorului, in continutul P.U.Z. s-au trata urmatoarele categorii generale de probleme:

- reorganizarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistica arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- masuri de protectia mediului;
- reglementari specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

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

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.

Cap. V Dispozitii finale

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea avizarii, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanța a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

Intocmit,
arh. Iuliana Geliman