

MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

Cap. I Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii :	P.U.Z.- Construire imobil locuinte colective, spatii comerciale, medicale, birouri si amenajare parcare
Elaborator :	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -IULIANA GELIMAN-
Beneficiar:	SC URBAN BUILDING SRL si SC VAMOS INTERNATIONAL SRL
Amplasament :	Str. Pictor Theodor Aman, Nr. 40, 40A, 40B, Calea Marasesti, Nr 149B, Mun. Bacau, Jud. Bacau, Nr.Cad. 82625
Data elaborarii :	Septembrie 2016

1.2. Obiectul P.U.Z:

Solicitari ale temei program :

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste demararea lucrarilor de constructii pentru un imobil locuinte colective, spatii comerciale, medicale, birouri si amenajare parcare

Beneficiarul detine terenul cu suprafata de 1688mp, conform ridicarii topografice, situat in intravilanul Mun. Bacau, avand functiunea actuala aprobata prin planul urbanistic general de zona institutii publice, servicii inclusa in UTR 8.

Zona propusa pentru studiu are acces direct la str. Pictor Th. Aman in apropierea Stadionului Municipal Bacau.

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;
- constuire de spatii comerciale, medicale, birouri 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 metedologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM010-2000 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.

Cap. II Studiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Bacău, înregistrat pe Str. Pictor Theodor Aman, Nr. 40, 40A, 40B, Calea Marasesti, Nr 149B, Mun. Bacău, Jud. Bacău, Nr.Cad. 82625 și este proprietate privată a SC Urban Building SRL și SC Vamos International SRL.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru clădiri 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 central-sudică a mun. Bacău. În zona se află și câteva construcții cu regim redus de înălțime - P, care treptat vor fi înlocuite sau modernizate pentru îmbogățirea aspectului arhitectural al zonei și imobile de apartamente cu regim de înălțime P+10 cu spații comerciale la parter dar și clădiri de agrement și de sănătate.

Terenul este situat într-o zonă cu regim variabil de înălțime, de la P la maxim P+10. În prezent, pe amplasament se găsește o stație dezafectată de distribuție carburanți. Aceasta urmează a fi demolată. Documentația de demolare (D.T.A.D.) și studiile de teren necesare pentru verificarea calității solului în vederea stabilirii nivelului de poluare se vor realiza concomitent cu documentația necesară obținerii autorizației de construire (D.T.A.C.)

Zona este atractivă prin poziționarea sa în apropierea zonei centrale a municipiului Bacău și în vecinătatea zonei de sport și agrement a municipiului Bacău, fapt dovedit de multitudinea de spații comerciale și de servicii care s-au dezvoltat aici în ultimii ani.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurată, fiind la intersecția unui cartier rezidențial cu zona de sport și agrement a municipiului Bacău și în vecinătatea amplasamentului Spitalului Județean Bacău. Din cauza mării varietăți de regimuri de înălțime și funcțiuni – spital, stadion, imobile apartamente, nu se pot extrage tipologii volumetrice specifice zonei. Se poate extrage un regim maxim de înălțime al zonei – P+10, dat de imobilele de apartamente din zonă

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Bacău, pe Str. Pictor Theodor Aman, Nr. 40, 40A, 40B, Calea Marasesti, Nr 149B, Mun. Bacău, Jud. Bacău, Nr.Cad. 82625, cu acces direct către Str. Pictor Th. Aman și este proprietate privată a SC Urban Building SRL și SC Vamos International SRL. Suprafața terenului studiat este de 1688mp conform ridicării topografice.

Terenul are următoarele vecinătăți :

La nord:	Parcare auto domeniul public al Municipiului Bacău ;
La sud:	Parcare auto domeniul public al Municipiului Bacău ;
La est :	Str. Pictor Theodor Aman ;
La vest :	Teren cu nr. Cadastral 82530, restaurant BUlevard, Fast-Food McDonald's

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona care constituie obiectul P.U.Z-ului are o suprafață de 1688,00 mp din intravilanul municipiului Bacău, pentru investiția **Construire imobil locuințe colective, spații comerciale, medicale, birouri și amenajare parcare.**

Suprafața terenului prezintă o înclinație pe direcția sud-nord și nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției propuse.

Adâncimea de îngheț este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

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

- Încărcare seismică $a_g = 0.35$, $T_c = 0.75$, respectiv intensitatea seismică VII (exprimată în grade MSK).
- Încărcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt – pv 0.6kPa.

- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarii date de zapada – $S_o = 2.5\text{kPa}$.

Seismic. Conform cu macrozonarea seismica, municipiul Bacau, zona amplasamentului se inscriu in zona C si se incadreaza in urmatorii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica: $k_s = 0,25$; perioada de colt $T_c = 1,0\text{ s}$, conform Normativului P100/2013.

Microzonarea teritoriului municipiului Bacau, tinand seama de geomorfologie si natura terenurilor de fundare, determina variatii ale intensitatii seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Bacau se inscrie in sectorul de clima continentală, dinamica atmosferei caracterizandu-se printr-o predominantă a vanturilor de nod-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 continentală, 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 de nord, sud, est si vest dupa cum urmeaza :

la Nord – prin intermediul parcarii auto din domeniul public cu care se invecineaza

la Sud – prin intermediul parcarii auto din domeniul public cu care se invecineaza

la EST – prin strada Pictor Theodor Aman la care are front stradal ;

La Vest – prin intermediul drumului de acces ce traverseaza amplasamentul pe latura vestica si care face legatura dintre parcare Fast-Food-ului McDonald's si parcare auto domeniul public din dreptul Stadionului Municipal Bacau.

Circulatia auto si pietonala se desfasoara pe Str. Pictor Th. Aman si pe drumul de acces ce traverseaza amplasamentul pe latura de vest dupa cum urmeaza :

Str. Pictor Th. Aman - parte carosabila 7,00m, doua fire de circulatie, cate un fir de circulatie pe sens

- trotuar pe ambele parti de minim 1,5m latime

- colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului

Drum acces din interiorul amplasamentului - parte carosabila 5,00m, un fir de circulatie, cu sens de parcurgere dinspre Fast-Food-ul McDonald's catre parcare auto domeniul public din dreptul Stadionului Municipal Bacau

- trotuar pe partea dreapta a sensului de mers de minim 1m latime

- colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul in suprafata de 1688,00mp care face obiectul prezentei documentatii P.U.Z. se afla in proprietatea SC Urban Building SRL si SC Vamos International SRL este ocupat cu o statie dezafectata de distributie carburant pentru care urmeaza sa se intocmeasca o documentatie D.T.A.D. si este in prezent incadrat conform P.U.G. al Municipiului Bacau in zona institutii publice si servicii.

Zona analizata in suprafata de 42185mp cuprinde conform P.U.G. Bacau urmatoarele zonificari functionale:

Zona locuinte si functiuni complementare	106.6omp	0.24%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	1891.7omp	4.48%
Zona institutii publice, servicii	7795.8omp	18.48%
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	11098.1omp	26.30%
Circulatii auto	10957.2omp	25.98%
Circulatii pietonale	4522.4omp	10.72%
Parcari	5819.2omp	13.80%
Total	12750omp	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 individualizat in vecinatatea amplasamentului si centralizat din centrale termice, puncte termice in regiunile limitrofe zonei analizate ;
- 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 central-sudica 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 cat si constructii cu caracter special – Stadionul Municipal Bacau, Spitalul Judetean Bacau, dar si imobile de apartamente cu regim de inaltime P+10. Amplasamentul este ocupat cu o statie dezafectata de distributie carburanti. Aceasta urmeaza a fi demolata. Documentatia de demolare (D.T.A.D.) cat si studiile de teren necesare pentru verificarea calitatii solului in vederea stabilirii nivelului de poluare se vor realiza concomitent cu documentatia necesara obtinerii autorizatiei de construire (D.T.A.C.)

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurata, fiind la intersectia unui cartier rezidential cu zona de sport si agrement a municipiului Bacau cat si in vecinatatea amplasamentului Spitalului Judetean Bacau. Din cauza marii varietati de regimuri de inaltime si functiuni – spital, stadion, imobile apartamente, nu se pot extrage tipologii volumetrice specifice zonei. Se poate extrage un regim maxim de inaltime al zonei – P+10, dat de imobilele de apartamente din zona.

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.

2.7. Optiuni ale populatiei

Situata intr-o zona cu regim de inaltime variabila, in nordul zonei studiate a unui ansamblu de locuinte colective, datate din anii '80, zona se afla intr-o stare variabil buna din punct de vedere al starii cladirilor. In cadrul viziunii a planificarii strategice elaborate la nivelul Consiliilor Judetene este specificat ca „un puternic simt al comunitatii trebuie stabilit la nivelul oraselor” si „noile dezvoltari rezidentiale, ce vor fi realizate in localitati, vor trebui sa contina o combinatie de tipuri de locuinte, servicii publice si functiuni comerciale care sa asigure locuitorilor acces rapid la aceste servicii urbane fara sa constituie elemente aditionale de congestie in trafic in zonele centrale”.

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 central-sudica a mun. Bacau in zona se afla si cateva constructii care treptat vor fi inlocuite sau modernizate pentru imbogatirea aspectului arhitectural al zonei. Zona are regim de inaltime variabil, de la P la maxim P+10. si este atractiva prin pozitina 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.

Cap. III Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- **Certificat de urbansim Nr. 450 din 25.08.2016**

Funcțiunea actuala: teren curti constructii, copertina, 2 statii mobile de distributie carburanti.

Terenul se afla in zona „A” de impozitare

Terenul se afla in zona II – zona cu regim de inaltime pentru constructii impus conform Ordinului nr. 118/2003

- **Avizul de oportunitate al Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului si urbansim al Municipiului Bacau**

Conform adresei nr. 39259 din 19.10.2016, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbansim, intrunita in sedinta din data de 13 octombrie 2016 a acordat avizul de oportunitate nr. 7888 din 19.10.2016 pentru lucrarea „Construire imobil locuinte colective, spatii comerciale, medicale, birouri si amenajare parcare” prin care sunt specificate reglementarile urbane pentru:

- Categoriile functionale propuse: zona de servicii, zona locuinte colective, spatii verzi.
- Indicatori urbanistici propusi: regim de inaltime DS+P++10;
POT maxim = 75%; CUT maxim =2,0 pentru zona de institutii publice si servicii
POT maxim = 40%; CUT maxim =4,4 pentru zona de locuinte colective
- Cladirile propuse vor avea asigurate accese racoduri la utilitati, parcaje si spatii verzi, conform R.L.U. aferent P.U.G. Bacau.

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

Funcțiunea actuala aprobată prin planul urbanistic general de zona institutii publice, servicii, inclusa in UTR 8 ce permite ca zonificare urmatoarele

Funcțiunea dominantă a zonei:

- instituii publice reprezentative, instituii publice de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni
- zona 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 și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulație pietonală și carosabilă;
- stationare autovehicule (parcaje și garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

Utilizări admise:

- funcțiuni administrative, funcțiuni financiarbancare, 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 (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- P.O.T. max = 40%, C.U.T max = 4,4
- regim de înălțime maxim admis P+10

- **Studiu geotehnic Nr. 45/2016**

Elaborator: S.C. ARGINIP S.R.L.

Zona amplasamentului se găsește în grupa „Teraselor raurilor Bistrita și Siret”, în subzona terasei medii a Bistritei, în apropierea taluzului de trecere spre terasa inferioară taluz amenajat ca tribună a stadionului. Terenul este amplasat în „complexul prafoș-argilos”. Acesta este alcătuit din strate argiloase și parțial prafoșe-nisipoase cu grosimea de 9-10.00m, uscate și cu capacitate portantă ridicată, care constituie un foarte bun strat de fundare.

Stabilitatea generală și locală a amplasamentului este asigurată; panta terenului este redusă și stabilă. Terenul de fundare se încadrează în categoria „terenuri bune” conform normalor indicativului NP 074/2014 tabelul 4.1-1. Punctajul obținut pe baza criteriilor precizate în normele menționate este de 12 puncte și, ca urmare, amplasamentul studiat se înscrie în „Categorie geotehnică 2cu risc geotehnic moderat”.

Se va proiecta și realiza fundarea directă în stratul de argilă prafoasă, galben-cafenie, uscată și de consistență „tare”, adâncimea de fundare va fi de minim 1,0m față de cota cea mai joasă a terenului de pe perimetrul construcției. Fundațiile obiectelor care se dezafectează de pe amplasament nu sunt mai adânci de 1,30m și ca urmare nu vor afecta fundarea viitoareii construcții. Peretii săpăturii generale vor fi protejați și susținuți în perioada lucrărilor, pentru a nu fi afectate construcțiile vecine. Dimensionarea fundațiilor se va face pe baza presiunii convenționale de calcul, conform normativului NP 112/2014, anexa D, luându-se $q_{conv} = 280\text{KPa}$ pentru adâncimea de fundare de 1,20m sub pardoseala demisolului.

Apa subterană se găsește la cca. 11.50m, are nivel aproape constant și nu influențează negativ execuția și exploatarea construcției.

Seismic amplasamentul se găsește în zona cu gradul VIII de seismicitate conform SR.11.100/1-93, iar conform normativ p100-1/2013 valoarea accelerației terenului este $a_g = 0.35g$ iar perioada de colt $T_c = 0.7\text{sec}$.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafața terenului prezintă o înclinație pe direcția sud-nord, 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 plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructia propusa 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

3.3. Modernizarea circulatiei

Imobilul de locuinte colective, spatii comerciale, medicale, birouri si amenajare parcare propus va fi deservit de circulatii carosabile si pietonale prin intermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre cladire cat si al autovehiculelor catre rampa de acces in subsol acestuia. Acestea se constituie din :

- alea carosabila de 5.00m latime existenta racordata la, si cu acces direct din str. Erou Ciprian Pinte. Aleea carosabila existenta traverseaza amplasamentul pe latura de vest si descarca catre parcare domeni public al Municipiului Bacau. Aleea carosabila are un singur sens de mers cu o banda dinspre str. Erou Ciprian Pinte catre parcare domeniul public al Municipiului Bacau. Accesul pe alea carosabila de pe Str. Erou ciprian pinte va fi marcat cu semnul rutier « Sens Unic » cu intrare relatie dreapta si iesire relate stanga dreapta. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului
- Rampa de acces auto catre demisolul cladirii de 5.00m latime cu acces pe latura de nord a amplasamentului din parcare domeni public al Municipiului Bacau. Accesul de pe rampa de acces catre parcare domeni public va fi marcat cu semnul ruter « cedeaza trecerea » la fel ca si accesul din parcare domeni public catre str. Pictor Th. Aman. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului
- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre imobilul propus este asigurat prin trotuare de 1.50m latime care bordeaza circulatiile carosabile din interiorul si exteriorul amplasamentului.
- Platoforma amenajata de depozitare a deseurilor este accesibila direct din parcare domeni public al Municipiului Bacau amplasata pe latura de nord a terenului.
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura din str. Pictor Th. Aman, prin drumul de acces existent ce traverseaza terenul pe latura de vest cat si din cele doua parcare amplasate pe laturile de nord si sud ale terenului.
- Spatiile destinate depozitarii bicicletelor vor fi amplasate in demisolul cladirii accesibil prin rampa de acces.
- Imobilul dispune de spatii de parcare dimensionate in functie de capacitatea de adapostire a cestora, respectiv 71 locuri parcare amplasate in demisolul imobilului cat si in parcare supraterana propusa. Necesarul de locuri de parcare a fost calculat in conformitate cu R.L.U. Bacau astfel :
 - o 1.5 x nr. Apartamente. Se vor propune 42 de apartamente, rezulta astfel un necesar de 63 locuri de parcare
 - o Nr. Utilizatori/5 + un spor de 10% pentru spatiile medicale propuse. NUmarul estimat de utilizatori este de 36, rezulta astfel un necesar de 8 locuri de parcare.

Acesul automobilelor in parcare subterana se va face printr-o rampa de acces bidirectionala cu o banda pe sens cu acces din parcare domeni public al Municipiului Bacau amplasata pe latura de nord a terenului. Aceasta va avea intrare cu relatie stanga dreapta si iesire cu relatie stanga dreapta Delimitarea carosabilului va fi facuta cu bordura prefabricata de beton, tip A1x1000 (STAS 1139/87). Marcaj longitudinal propus: benzile de circulatie vor fi separate in axul carosabil, cu line intrerupta.

Suplimentar va fi reamenajata pe cheltuiala beneficiarului parcare doemniu public amplasata pe latura de sud a terenului.

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.

3.4. 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 imobil locuinte colective, spatii comerciale, medicale, birouri si amenajare parcare, cu scopul de a creste calitatea conditiilor de viata urbana in zona cat si pentru a imbunatati aspectul vizual al zonei.

Situat in imediata apropiere a zonei centrale a orasului Bacau, amplasamentul se invecineaza spre nord cu parcare domeniu public al municipiului Bacau, in zona nord estica a amplasamentului se afla Stadionul Municipal Bacau, in zona sudica se vecineaza cu parcare domeniu public al Municipiului Bacau, in partea estica se invecineaza cu Str. Pictor Th. Aman iar in partea vestica cu Restaurant Bulevard si Fast Food McDonalds. Aspectul urbanistic al zonei este dat de locuintele colective tip blocuri insiruite aflate la sud de teren pe str. Erou Ciprian Pinte.

Amplasamentul se afla pe pe Str. Pictor Theodor Aman, Nr. 40, 40A, 40B, Calea Marasesti, Nr 149B, Mun. Bacau, Jud. Bacau, Nr.Cad. 82625, cu acces direct catre Str. Pictor Th. Aman. Constructia propusa va avea regimul de inaltime DS+P+10, avand inaltimea maxima de 38.00m fata de cota $\pm 0,00$. Constructia va adaposti un numar de aproximativ 42 de apartamente (zona mixta locuinte colective – institutii publice, servicii si comert), cat si spatii medicale (zona institutii publice, servicii si comert) cu o suprafata construit desfasurata de 3376.00mp.

In urma realizarii investitiei se va reamena pe cheltuiala beneficiarului parcare doemniu public al Mun. Bacau amplasata pe latura de sud a terenului.

Capacitatea totala a parcarilor p[el amplasament va fi de 71 locuri de parcare.

Imobilul va fi format din doua corpuri de cladire cu cote gabaritice detaliate in plansa U2, incadrate in perimetrul proprietatii avand functiuni de spatii medicale si locuinte colective.

Imobilul va avea un regim de inaltime DS+P+10. 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.

Spatiile medicale vor fi amplasate la nivelele inferioare ale imobilului.

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 intitutii 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.

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

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROBUS	
	m ²	%	m ²	%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	0.00m ²	0.00%	123.20m ²	7.30%
Zona institutii publice, servicii	1688.00m ²	100.00%	714.00m ²	42.30%
Zona mixta locuinte colective - institutii publice, servicii	0.00m ²	0.00%	552.00m ²	32.70%
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	0.00m ²	0.00%	71.00m ²	4.20%
Circulatii auto	0.00m ²	0.00%	82.00m ²	4.85%
Circulatii circulatii pietonale	0.00m ²	0.00%	53.80m ²	3.20%
Parcari	0.00m ²	0.00%	92.00m ²	5.45%
TOTAL	1688.00m²	100.00%	1688.00m²	100.00%

INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT

Steren amplasament = 1688.00m ²	EXISTENT	PROBUS
	m ²	m ²
Ac zona institutii publice, servicii (proiectata la sol)	126.00m ²	1266.00m ²
- din care zona mixta locuinte colective - institutii publice si servicii	0.00m ²	552.00m ²
Ac zona locuinte colective (proiectata la sol)	0.00m ²	675.20m ²
- din care zona mixta locuinte colective - institutii publice si servicii	0.00m ²	552.00m ²
Adc zona institutii publice, servicii	126.00m ²	3376.00m ²
Adc zona locuinte colective	0.00m ²	7427.20m ²

Zona institutii publice si servicii
P.O.T.existent = 7.46%
C.U.T.existent = 0.07

P.O.T.propus = 75.00%
C.U.T.propus = 2.00

Zona locuinte colective
P.O.T.existent = 0.00%
C.U.T.existent = 0.00

P.O.T.propus = 40.00%
C.U.T.propus = 4.40

NECESAR SPATII PARCARE AMPLASAMENT

Steren amplasament = 1688.00m ²	PROBUS
Necesari locuri parcare locuinte colective	63
Nr estimat apartamente - 42	Conform R.L.U. Bacau: 1.5 x Nr. apartamente
Necesari locuri parcare spatii medicale	8
Nr estimat utilizatori - 36	Conform R.L.U. Bacau: nr. utilizatori/5 + un spor de 10%
TOTAL locuri parcare	71

NECESAR SPATII VERZI AMPLASAMENT

Steren amplasament = 1688.00m ²	PROBUS (m ²)
Necesari spatii verzi locuinte colective	742.70m ²
Adc locuinte colective = 7427.20m ²	Conform R.L.U. Bacau: 10% x ADC locuinte colective
Necesari spatii verzi pentru spatii medicale	168.80m ²
Steren = 1688.00m ²	Conform R.L.U. Bacau: 10% x Steren
TOTAL necesari spatii verzi	911.50m²

Pentru zona analizata in prezenta documentatie in suprafata de 42185.00mp, bilantul teritorial propus este urmatorul :

BILANT TERITORIAL ZONA ANALIZATA

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROBUS	
	m ²	%	m ²	%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare	100.60m ²	0.24%	100.60m ²	0.24%
Zona locuinte colective si functiuni complementare	1891.70m ²	4.48%	2014.90m ²	4.78%
Zona institutii publice, servicii	7795.80m ²	18.48%	6821.80m ²	16.18%
Zona mixta locuinte colective - institutii publice, servicii	0.00m ²	0.00%	552.00m ²	1.30%
Zona spatii verzi, plantate, agrement, sport	11098.10m ²	26.30%	11169.10m ²	26.48%
Circulatii auto	10957.20m ²	25.98%	11039.20m ²	26.18%
Circulatii circulatii pietonale	4522.40m ²	10.72%	4576.20m ²	10.84%
Parcari	5819.20m ²	13.80%	5911.20m ²	14.00%
TOTAL	42185.00m²	100.00%	42185.00m²	100.00%

INDICI URBANISTICI ZONA ANALIZATA

Steren analizat = 42185.00m ²	EXISTENT	PROBUS
	m ²	m ²
Aconstruita la sol	9183.00m ²	10998.00m ²
Aproiectata la sol	9183.00m ²	10998.00m ²
Adesfasurat construita	30768.00m ²	41445.20m ²

P.O.T.existent = 21.76%
C.U.T.existent = 0.73

P.O.T.propus = 26.70%
C.U.T.propus = 0.98

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

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

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

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

INSTALATII DE PROTECȚIE:

Protecția la incendiu

Pentru realizarea sistemului de detecție incendii pentru construcțiile propuse s-a dorit implementarea cât mai riguroasă a conceptelor de siguranță adoptate pe plan mondial la ora actuală, atât la nivel hardware cât și software. Scopul prevederii instalațiilor de detecție incendii este acela de a realiza supravegherea permanentă a spațiilor cu destinație publică în vederea prevenirii oricărui incident ce pot rezulta în urma apariției de incendii, rolul principal al instalației fiind semnalizarea cât mai timpurie a oricărui posibil început de incendiu.

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

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

Canalizare exterioară :

Apele uzate orășenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră ce 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.

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

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz Distribuție. Racordul va fi realizat din strazile adiacente amplasamentului astfel încât să se asigure debitele necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalația de utilizare gaze naturale proiectată, printr-o conductă în montaj subteran. Instalația interioară de joasă presiune va fi montată între electrovana de gaz și receptorii legal aprobați.

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.

Construcții și rețele pentru utilități

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

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

3.6. Protecția mediului

Amplasamentul se găsește în partea central-sudică a mun. Bacău în zona se află și câteva construcții cu regim redus de înălțime, care treptat vor fi înlocuite sau modernizate pentru îmbogățirea aspectului arhitectural al zonei cât și construcții cu caracter special – Stadionul Municipal Bacău, Spitalul Județean Bacău, dar și imobile de apartamente cu regim de înălțime P+10. Amplasamentul este ocupat cu o stație dezafectată de distribuție carburanți. Aceasta urmează a fi demolată. Documentația de demolare (D.T.A.D.) cât și studiile de teren necesare pentru verificarea calității solului în vederea stabilirii nivelului de poluare se vor realiza concomitent cu documentația necesară obținerii autorizației de construire (D.T.A.C.)

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurată, fiind la intersecția unui cartier rezidențial cu zona de sport și agrement a municipiului Bacău cât și în vecinătatea amplasamentului Spitalului Județean Bacău. Din cauza marii varietăți de regimuri de înălțime și funcțiuni – spital, stadion, imobile apartamente, nu se pot extrage tipologii volumetrice specifice zonei. Se poate extrage un regim maxim de înălțime al zonei – P+10, dat de imobilele de apartamente din zonă.

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.

Executantul lucrărilor de construcție va asigura ca zona de șantier să fie împrejmuită cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei și în exteriorul acesteia vor fi amplasate inscripționări din care să reiasă denumirea lucrării și executantul acesteia, astfel încât să nu se permită accesul persoanelor străine în acest perimetru. Se vor lua măsuri de pază suplimentară pentru perioadele de repaus atât pentru evitarea efracțiilor și furturilor cât și pentru a se evita producerea unor accidente.

Depozitarea materialelor de construcție se va face într-o locație stabilită de constructor și cu acordul autorităților, în afara incintei. Betoanele și mortarele se vor prelua de la stațiile de preparare betoane și mortare. Alte materiale care nu necesită pregătirea în situ, vor fi realizate într-o locație diferită și vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse în opera. Se va diminua la minim înălțimea de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule și zgomot.

Prin organizarea de șantier nu se vor ocupa suprafețe suplimentare de teren, față de cele planificate pentru realizarea obiectivului.

Deseurile de tip material excavat se vor folosi ca umplutura, iar excedentul va fi transportat catre alte locatii la indicatia Primariei Mun. Bacau.

Materialele de constructii reziduale se vor colecta pe categorii si se vor transporta catre societati care le valorifica prin concasare si ca material de umplutura la infrastructura drumurilor, la acoperirea depozitelor de deseuri menajere etc.

Resturile de metal si lemn se vor colecta pe categorii si se vor preda societatilor autorizate in valorificarea acestora, sau vor fi utilizate la alte activitati de organizare de santier de pe alte amplasamente.

In timpul executiei proiectului nivelul de zgomot se va incadra in limitele stabilite prin Ord. 10009/88 si Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor.

Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statiile de Inspecție Tehnica autorizate, iar viteza de circulare a acestora, in interiorul parcului se va restrictiona la 1 km/h. Intretinerea si schimbul de uleiul la utilaje, se va efectua in unitati specializate si nu pe amplasament.

Dupa incheierea lucrarilor se va face curatarea terenului de pamant, betoane, resturi de caramida, b.c.a., moloz, praf ciment, nisip, agregate minerale si transportarea acestora in locurile special amenajate.

Dupa construire deseurile vor fi depozitate in cadrul platformelor ecologice in pubele speciale sortate pe tipuri de deseuri, urmand a fi preluate de pe baza de contract de firme specializate de salubritate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

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.

3.7. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmări îmbunătățirea confortului urban prin realizarea de spații verzi și/sau plantate, prin dotarea cu vegetație medie și înaltă, prin realizarea de spații publice dotate cu mobilier urban bănci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.

Cap. IV Concluzii – Masuri in continuare

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

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 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.

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

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

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal 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.

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