

MEMORIU DE PREZENTARE (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 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.

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 Fiald 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 – $S_o = 2.5kPa$.

Seismic. Conform cu macrozonarea seismica, municipiul Bacau, zona amplasamentului se inscriu in zona C si se incadreaza in urmatoorii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica: $k_s = 0,25$; perioada de colt $T_c = 1,0 s$, 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 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 |

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

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.

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 SC WOOLTOP SRL, 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.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția 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 si sudul zonei studiate a unor 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 estica 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+14. 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. 22 din 02.02.2016**

Funcțiunea actuala: teren curți construcții.

Terenul se afla în zona „A” de impozitare

Terenul se afla în zona II – zona 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 ședință 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 urbanistice pentru:

- Categoriile funcționale propuse: zona de servicii, zona 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 Planului urbanistic general al municipiului Bacău**

Funcțiunea actuală aprobată prin planul urbanistic general de zonă instituții publice, servicii și zonă pentru locuințe colective, inclusă în UTR 7 ce permite ca zonificarea următoare să fie:

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

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

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

Funcțiuni complementare admise:

-instituții 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-edilitare 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: creșă, 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 institutii publice si servicii – functiunea dominanta a zonei:

- institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni
- zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

Functiuni complementare admise:

-locuire;

-odihna si agrement (spatii verzi amenajate);

-circulatie pietonala si carosabila;

-stationare autovehicule (parcaje si garaje);

-echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

Utilizari permise:

-functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter urban, functiuni comerciale cu caracter extraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte

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

-regim de inaltime maxim admis P+2

- **Studiu de insorire Nr 518 din 2016**

Elaborator: S.C. Frontal D.I. System S.R.L.

Pentru intocmirea studiului de insorire s-au indentificat urmatoarele informatii specifice necesare intorducerii ca date de intrare pentru simularea tridimensionala a fenomenului de insorire si umbrire:

- Coordonatele amplasamentului: Lat N 46°35', long E 26°55';
- Fus orar GMT +2,00H;
- Elevatia maxima a soarelui la amiaza 19°50';
- 7:54 ora rasarit, 16:28 ora apus.

Concluzii:

In intervalul de timp prezentat, se observa ca propunerea volumetrica isi proiecteaza umbra doar asupra parterului comercial al blocului invecinat din Blv. Unirii Nr. 32, astfel ca acesta beneficiaza de insorire directa pana dupa ora 14:20, deci durata de insorire minima de 1h 30min este indeplinita

In intervalul de timp prezentat, propunera nu isi proiecteaza umbra asupra fatadei bolcului invecinat din astr. Ana Ipatescu nr. 11 decat dupa ora 14, pe tronsonul de capat, astfel ca acesta beneficiaza de insorire directa pana la ora 14.20, cand ferestrele de la parter incep sa intre sub incidenta umbrei.

- **Studiu geotehnic nr .5066 din 03.02.2016**

Elaborator: S.C. PROEXROM S.R.L. IASI

Conform regelemntarii tehnice „Cod de proiectare seismica – Partea I – prevederi de proiectare pentru cladiri” indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona Bacau jud. Bacau, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMP = 225ani are acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.35g$, perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns, care reprezinta granita dintre zona de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona de valori maxime in spectrul de viteze relative, este $T_c = 0.70sec$.

Din punct de vedere geologic, zona se afla pe unitatea structurala majora Platforma Moldoveneasca.

Din punct de vedere hidrogeologic, in zona municipiului Bacau, apele subterane cantoneaza in depozitele de pietrisuri, nisipuri si luturi cuaternare, care au drept pat formatiunile Sarmatian superioare.

Teritoriul muicipiului 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. Temperaturile medii anuale sunt de 8-9°C. Temperatura minima a aerului coboara la cca -20°C in lunile de iarna si atinge valori maxime de cca. +39°C in cele de vara.

Precipitatiile sunt in cantitatii medii destul de reduse, intre 500-700mm/an, cu un maxim in luna iulie si un minim in februarie.

Presiunea de referinta dinamica a vantului, mediata pe 10 minute $q_b=0,6kPa$, valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_{0,k} = 2,5N/m^2$, adancimea maxima de inghet se considera a fi cuprinsa in intervalul 0.80-0.90m de la cota terenului natural sau amenajat conform STAS 6054-77.

Apa subterana a fost interceptata in forajele geotenice la adancimi cuprinse intre 3.60m si 3.90m fata de cota terenului natural cat si la -9.40m.

Pentru realizarea unor niveluri subterane se vor avea in vedere ca peretii verticali sa fie stabili si in incinta sa nu patrunda apa subterana.

Pentru coborarea nivelului freatic se propune o varianta de drena de adancime ce este capabila sa coboare panza freatica la adancimea de 10-12m fata de CTN.

- **Studiu de circulatie**

Elaborator: S.C. PRO-DRUM S.R.L. IASI

In urma reazilarii investitiei se vor rrealiza doua parcae supraetajate, una in interiorul amplasamentului la intersectia str. Cronicar Neculce cu Str. Pictor Andrei Muresanu cu regim de inaltime S+P+1 cu acces din circulatia interioara a amplasamentului, cat si una cu acces din str. Ana Ipatescu ci regim de inaltime 2S+P+1. Parcarea subterana va fi realizata pe doua niveluri. Capacitatea totala a celor trei parcare va fi de aproximativ 2000 de locuri,

In urma realizarii investitiei, prin care se vor realzia obiectivele mentionate la pct. 3.4. „Modernizarea circulatiei” se va sigura capacitatea de circulatie pentru:

- Str. Nufarului pana in anul 2031 care va fi functionala cu 2 benzi de circulatie
- Str. Ana Ipatescu pana in anul 2031 care va fi functionala cu doua benzi de circulatie
- Str. I. L. Caragiale si Blv. Unirii vare vor fi functionale cu 4 benzi de circulatie in anul 2016 atat comnform traficului recenzat cat si conform traficului suplimentar datorat realizarii investitiei. In anul 2031 cele doua strazi vor trebui prezavute cu 7, respectiv benzi de circulatie atat conform traficului recenzat cat si conform traficului suplimentar datorat realizarii investitiei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenului este aproximativ plan-orizontala cu o inclinatie usoara pe directia nord-sud, terenul avand in plan o conformare poligonala. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spatii verzi in interiorul parcelei de minim 10% care va cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Complexul multifunctional- comercial si 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 se constituie din :

- alee carosabila de 7.00m latime racordata la, si cu acces direct din Blv. Unirii. Aleea carosabila propusa descarca catre subsolul constructiei propuse printr-o rampa de acces bidirectionala cu o banda pe sens cu acces din circulatia carosabila propusa pe suprafata amplasamentului dar cu legatura spre Blv Unirii cu intrare relatie dreapta si iesire doar relatie dreapta. Accesul de pe aleea carosabila propusa catre blv. Unirii va fi marcat cu semnul rutier « la dreapta » si cu semnul rutier « cedeaza trecerea ». Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului
- doua alei carosabile de 7.00m latime racordate la, si cu acces direct din Str. Nufarului. Aleile carosabile propuse descarca catre subsolul constructiei propuse prin cate o rampa de acces bidirectional cu o banda pe sens cu intrare relatie stanga dreapta si iesire stanga dreapta. Accesul de pe aleile carosabile propuse catre str. Nufarului vor fi marcate cu semnul rutier « cedeaza trecerea ». Pe str. Nufarului se va proiecta o banda suplimentara cu o latime de 3.50m pe partea dreapta a sensului de mers pe str. Nufarului dinspre intersectia cu Blv. Unirii pe terenul proprietate prevazuta cu banda de decelerare si accelerare la inceput si banda suplimentara la sfarsitul ei. Accesul de pe benzile de accelerare si decelerare catre str. Nufarului respectiv catre aleile de carosabile propuse vor fi marcate cu semnul rutier « cedeaza trecerea ». Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului
- O alee carosabila de 7.00m latime racordata la, si cu acces direct din str. Nufarului ; aleea carosabila descarca in str. Cronicar Neculce. Accesul din str. Nufarului pe Aleea carosabila propusa se va face cu relatie dreapta. Accesul de pe aleea carosabila propusa catre str. Nufarului se va face cu relatie dreapta si va fi marcat cu semnele rutiere « la dreapta » si « cedeaza trecerea ». Accesul de pe aleea propusa catre Str. Cronicar Neculce se va face cu relatie stanga dreapta si va fi marcat cu semnul rutier « cedeaza trecerea ». Din aceasta alee propusa se va face accesul catre subsolul complexului printr-o rampa de acces bidirectionala cu o banda pe sens cu intrare relatie stanga dreapta si iesire stanga dreapta. Tot de pe aceasta alee propusa se va face accesul catre parcare supraterana propusa pe amplasament. Accesul din aleea propusa catre parcare supraterana se va face cu relatie stanga dreapta iar iesirea din parcare supraterana se va face cu relatie stanga dreapta. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre complexul propus este asigurat prin trotuare de 1.50m latime care bordeaza circulatiile carosabile din interiorul amplasamentului.
- Platoformele amenajate de depozitare a deseurilor sunt accesibile direct din aleea carosabila racordata la Blv unirii (o buc.) si in aleea carosabila racordata la Str. Nufarului si Str. Cornicar Neculce (doua buc.).
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura din Blv. Unirii, str Nufarului si Str Cornicar Neculce prin aleea de acces racordata la str. Nufarului si la Str. Cronicar Neculce cat si printr-o alee pietonala cu acces auto ocazional amplasata pe latura de sud-vest a complexului propus. Aleea pietonala cu acces auto ocazional are o latime de 7.0m si este racordata la aleea de acces propusa pe amplasament racordata la Blv. Unirii cat si catre aleea de acces propusa pe amplasament racordata la Str. Nufarului si la Str. Cronicar Neculce.
- Spatiile destinate depozitarii bicicletelor vor fi amplasate in subsolul cladirii accesibil prin patru rampe de acces.
- Intersectia strazii Cronicar Neculce cu str. I.L. Caragiale si intersectia Str. Ana Ipatescu cu Str. I.L. Caragiale vor trebui semaforizate.

- Accesul in parcare supraetajata cu acces din Str. Ana Ipatescu se va face cu intrare relatie stanga dreapta si iesire cu relatie stanga dreapta. Accesul din parcare supraetajata catre str. Ana Ipatescu va i marcat cu semnul rutier « cedeaza trecerea ».
- Complexul dispune de spatii de parcare dimensionate in functie de capacitatea de adapostire a cestora, respectiv 2050 locuri parcare amplasate in subsolul complexului cat si in parcarile subterana si supraetaate propuse.

Acesul automobilelor in parcare subterana se va face prin patru rampe de acces dispuse astfel :

- o rampa de acces bidirectionala cu o banda pe sens cu acces din circulatia carosabila propusa pe suprafata amplasamentului dar cu legatura spre Blv Unirii cu intrare relatie dreapta si iesire doar relatie dreapta.
- Doua rampe de acces bidirectionale cu o banda pe sens din Str. Nufarului cu intrare relatie stanga dreapta si iesire stanga dreapta
- O rampa de acces bidirectionala cu o banda pe sens cu acces din circulatia carosabila propusa pe suprafata amplasamentului care descarca atat in Str. Cornicar Neculce cat si in Str. Nufarului.
- 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.

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 teriotrial, indici urbanistici

Intiatorul acestei documentatii are consimtamentul proprietarului terenului pentru a propune pe aceasta proprietate o deosebita investitie imobilara, 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.

Situat in imediata apropiere a zonei centrale a orasului Bacau, amplasamentul se invecineaza spre nord cu Bulevardul Unirii zona deservita de locuinte colective de P+10, in zona nord estica a amplasamentului se afla un bloc de locuinte P+11, in zona sudica se vecineaza cu locuinte colective P+4 de pe strada Ana Ipatescu, iar in apropiere cu doua viitoare blocuri de locuinte, iar in partea vestica cu un bloc de cocuinte P+6. Aspectul urbanistic al zonei este dat de locuintele colective tip blocuri insiruite cat si de o zona situata in partea estica a amplasamentului deprecata din punct de vedere estetic.

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 ±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 6000omp.

In urma realizarii investitiei se vor construi doua parcarii supraetajate, una in interiorul amplasamentului la intersectia str. Cornicar Neculce cu Str. Pictor Andrei Muresanu cat si una cu acces din Str. Ana Ipatescu. De asemenea se va realiza o parcare subterana pe doua niveluri sub intreg anasambul. Capacitatea totala a parcarilor va fi de aprox. 2050 locuri de parcare.

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 insoirea pentru vecinatati. Prin amplasament si regimul de inaltime propus prin forma in plan a ansamblului s-a urmarit o insoire 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 compozitional 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, mobilier 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 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.

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	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	75.00
			12710	
			730	
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:	23832	P.O.T. = 40.00%
-Ac zona mixta locuinte colective - institutii publice, servicii si comert (proiectia la sol)	12710	C.U.T. = 4.40
-Ac parcare supraetajata (proiectia la sol)	730	
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
Steren amplasament = 31776m ²		PROPUS
Necesar locuri parcare zona mixta locuinte colective - insitutii publice, servicii si comert - 700 apartamente		1050
		Conform R.L.U. Bacau: 1.5 x numar apartamente
Necesar locuri parcare zona insitutii publice, servicii si comert - Acd = 60000m ²		1000
		Conform R.L.U. Bacau: ACD /60
Total locuri parcare		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 supraterrane	0	0.00	1489	1.17
TOTAL	127500	100.00	127500	100.00

INDICI URBANISTICI ZONA ANALIZATA

Steren analizat = 127500m ²	EXISTENT	PROPUS	P.O.T. existent = 16.01% C.U.T. existent = 0.36
	m ²	m ²	
Aconstruita la sol	20424	30164	P.O.T. propus = 40.00% C.U.T. propus = 2.00
Ac proiectie la sol	20424	44256	
Acid	46511	246325	

3.6. Dezvoltarea echiparii 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 Distributie. Racordul va fi realizat din strazile adiacente amplasamentului astfel incat sa se asigure debitele necesare. 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.

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 apa 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.

3.7. Protecția mediului

Amplasamentul se găsește în partea estică 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. Amplasamentul a fost remarcat în anii '80, ca fostă fabrică de postavuri Proletarul (sau POBAC) lăsat de izbeliște multi ani, având construcții ce se aflau în curs de degradare. Deoarece ele nu au mai corespuns normelor și normativelor actuale în vigoare nu numai pentru seism, însă reabilitarea și consolidarea lor puteau constitui o intervenție foarte costisitoare, actualmente terenul este liber de construcții și proprietate particulară, dorindu-se reconversia zonei. Actualul proprietar a finalizat demersurile pentru demolarea tuturor construcțiilor de pe amplasament conform autorizației de demolare.

Referitor la terenul studiat se constată că în anul 2008 s-a acordat aviz de mediu în baza Certificatului de Urbanism pentru „Desființare construcții existente și construire ansamblu rezidențial” pentru vechiul proprietar SC WOOLTOP SRL, de către Agenția pentru Protecția Mediului Bacău, conf. Anexa nr. 9/16.01.2008. Astfel documentația respectivă își păstrează valabilitatea și pentru SC Unirii Street Center SRL în baza actului adițional cu încheiere de autentificare 2087/ 11.06.2008 și anexa a C.U. nr. 10/ 10.07.2008. După solicitarea și analizei de sol de către Agenția pentru Protecția Mediului Bacău în vederea stabilirii nivelului de poluare au rezultat valori normale conform buletinelor de analiză anexate la documentația respectivă, datele au fost validate, astfel acordându-se aviz favorabil.

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurată, în plin proces de reconstituire, fiind vorba de o fostă zonă industrială aflată în proces de reconversie funcțională și 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.

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 inscripționari

din care sa reiasa denumirea lucrarii si executantul acesteia, astfel incat sa nu se permita accesul persoanelor straine in acest perimetru. Se vor lua masuri de paza suplimentara pentru perioadele de repaus atat pentru evitarea efractiilor si furturilor cat si pentru a se evita producerea unor accidente.

Depozitarea materialelor de constructie se va face intr-o locatie stabilita de constructor si cu acordul autoritatilor, in afara incintei. Betoanele si mortarele se vor prelua de la statiile de preparare betoane si mortare. Alte materiale care nu necesita pregatirea in situ, vor fi realizate intr-o locatie diferita si vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse in opera. Se va diminua la minim inaltimea de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule si zgomot.

Prin organizarea de santier nu se vor ocupa suprafete suplimentare de teren, fata 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 Inspectie 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.

3.8. 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 – Măsuri în continuare

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

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

- a- este cea mai bună soluție ținând cont de dimensiunile terenului studiat, soluțiile și tehnologiile constructive existente în acest moment pe piață;
- b- proporția investiției/suprafața obținută este mult mai bună în cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere funcțional construcțiile noi ar asigura spațiul necesar funcționării în bune condiții a activităților propuse;
- d- permite beneficiarului să asigure condiții optime pentru creșterea calității zonei ;
- e- are impact pozitiv asupra mediului de afaceri stimulând creșterea economică;
- f- se realizează un ansamblu arhitectural modern și unitar cu impact semnificativ în contextul țesutului urban.

Astfel: ***Birou Individual de Arhitectura – Iuliana Geliman*** - recomandă 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 Dispoziții finale

Documentația este întocmită în faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obținerea avizării, iar beneficiarul are obligația de a nu folosi această documentație în alte scopuri fiind interzisă multiplicarea sau instrainarea acesteia fără acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanță a datelor înscrise în documentație, beneficiarul este rugat să semnaleze proiectantului general. Documentația a fost întocmită cu respectarea normativelor și legilor în vigoare.

Intocmit,
arh. Iuliana Geliman

REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. si realizarea constructiilor propuse explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea Nr. 3/1978 cu republicarile si completarile ulterioare – privind asigurarea sanatatii populatiei
- Legea Drumurilor Nr.82/1998 si H.G. Nr. 43/17
- Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 33/1994 cu republicarile si completarile ulterioare – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 10/19 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Legea Nr. 137/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 84/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funicare
- Legea Nr. 106/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbanismul si amenajarea teritoriului.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANSIM

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de teren intravilan, in limitele teritoriului administrativ al unitatii de baza.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in Planul Urbanistic Zonal, face parte din documentatia de urbanism P.U.G. a municipiului Bacau. Terenul este situat in intravilanul Municipiului Bacau si se constituie ca parte a acestuia.

In procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)

- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANSIM

Regulamentul local de urbane se aproba prin Hotararea Consilului Local Bacau si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile P.U.Z. – Construire complex multifunctional – comercial si ansamblu rezidential, se schimba configuratia generala a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Bacau, fiind necesara in cazul de fata pentru stabilirea regimului de inaltime, accese, aliniere.

Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii de spatii pentru locuire, institutii publice, servicii si comert se va urmari:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare;
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elemente structurale si de inchidere
- Protejarea conditiilor optime de mediu
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent

In vederea organizarii prin prisma functionalitatii terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbane:

- Instituirea functiei de:
 - o zona cu profil mixt de locuire – institutii publice, servicii si comert si amenajari necesare bunei functionari a zonei
 - o Zona de institutii publice, servicii si comert si amenajari necesare bunei functionari a zonei
- Respectarea amplasamentelor prevazute in Planul Urbansitic Zonal
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII

GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

4. REGELEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se vor consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

SALUBIRTATE – GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor amenajate sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea

deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice

La positionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbansitic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoier animalier si perturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizatat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor mai avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESEULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscurile naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitand zonele de protectie ale acestora.

M.L.P.A.T., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antisismica a constructiilor.

Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul administrativ respectiv fara respectarea conditiilor de mai sus.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului: unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri cai ferate, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoierie, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.AP.P.M., M.Ap.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte.

- unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distanta de minim 10m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.).

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de R.G.U.

INDICI P.O.T. SI C.U.T.

P.O.T. stabilit pentru zona este variabil, in cadrul zonei studiate P.O.T. studiat este de 16.01% si propus 34.71% care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Coeficientul de utilizare a terenurilor C.U.T. propus al zonei este de 1,93 , in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integrarea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelei pentru functiunea de locuire.

P.O.T. propus pentru terenul in speta apartinand beneficiarului P.O.T. propus este de 75% si C.U.T. 2.00 pentru zona de institutii publice, servicii si comert si P.O.T. propus este de 40% si C.U.T. 4.40 pentru zona mixta de locuinte colective – institutii publice, servicii si comert, numarul mediu de nivele fiind 15.00

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelare, P.O.T., regim de inaltime , echipare tehnico-edilitara, etc.

Prin asocierea P.O.T.-C.U.T rezulta si se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, etc.

Valorile C.U.T pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambient din interiorul constructiilor

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii nr 43 /1998.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex.linia constructiei ,linia gardului ,a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- *pe aliniament*: -aliniament de 7,50m fata de strada B-dul Unirii, format datorata alinierii la cladirile vecine
- *retras de la aliniament* in cazul largirii strazii - alinierea constructiilor noi in cazul de fata se impune pe str. Nufarului un aliniament de 6.00m fata de limita de proprietate propusa/formata prin latirea strazii, pentru asigurarea eficientizarii circulatiei in zona.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma poligonala si se invecineaza cu mai multe proprietati referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U₂, aferenta P.U.Z.

Distanta fata de cladirea vecinatatii din sud-est se propune la min 11,00m.

Distanta fata de cladirea vecinatatii din sud se propune la min 14,50m.

Distanta minima propusa pentru cladirea cea mai apropiata a vecinatatii din est va fi de 5,00m.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA - DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Distantele sunt propuse de min. 0m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însoțire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților;
- conservarea specificului țesutului urban;
- dezvoltarea coerentă a țesutului urban prin modul de grupare a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBIGATORII – DRUMURI SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor-v.art.25 .

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență-C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform R.G.U. cu excepția situației în care cu avizul organelor administrației publice competente, beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitate necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta și H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI

Dimensiunile parcelei beneficiarului permite amplasarea în teren a clădirilor propuse în bune condiții.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor R.G.U. Se vor mentine actualele parcele, in special unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Condițiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata).

REGIM DE INALTIME

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ .

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de patru niveluri cladirile imediat invecinate.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Regimul de inaltime se s-a stabilit prin documentatia urbanistica P.U.Z. va fi de 2S+P+14.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de patru nivele cladirile imediat invecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (fisaje, ritmari plin-gol registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu " Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicativ P132-93) si anexa 5 a R.L.U. Aceste prescriptii sunt valabile si respectate si pentru zona studiata in prezentul P.U.Z.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca.40%din suprafata dintre aliniament si cladiri
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport, turism, aliniament, scuaruri, protectie).

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia cladirii sa se realizeze spatii verzi pe acoperisul terasa, intrucat unele suprafete vor fi retrase si ve va putea accede.

IMPREJMUIRI

Pentru realizarea imprejurimilor este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmui: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1.80-2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc).

11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este situata pe latura estica a circulatiei majore. Zona este dezvoltata in adancime si este deservita de sase cai locale (prin parterul constructiei) ce realizeaza profile transversale caracteristice. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun Bacau, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiunea de locuinte colective cat si cu functiunea de institutii publice, servicii si comert.

FUNCTIUNILE PREDOMINANTA

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

Funciunile dominante stabilite prin P.U.Z. a zonei studiate sunt zona mixta de locuinte colective – institutii publice, servicii si comert si zona institutii publice, servicii si comert si amenajari necesare bunei functionari a zonei.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia propusa.

CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1) generalitati;(2) utilizare functionala si (3) conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulmentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje, spatii verzi, imprejmui

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu functiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea cunstructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

Lc - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

A.Generalitati

Zona de locuinte colective functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din:

-locuinte colective existente/propuse in blocuri cu regim mediu de inaltime P+4 niveluri

-locuinte colective existente/propuse in blocuri cu regim mediu de inaltime P+4-14 niveluri

Funcțiuni complementare admise:

-*instituti publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire;*

- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje si garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

B.Utilizare functionala

Utilizari permise:

-locuinte colective cu P+4-14 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni completari in cadrul trupului principal

- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban;
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale.

Utilizari permise cu conditii:

- locuinte colective, cu conditia existentei documentatiilor PUZ
- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T.si C.U.T.

Utilizari interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

C.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei:

- pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile cap 5
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap 6. din Regulament.
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare
- Acces – cap 7
- Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.8

Nu se admit

- alimentarea cu apa prin puturi,
- Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

Parcaje, spatii verzi, imprejmui: v.cap.10.

Indici P.O.T si C.U.T: v cap.5. U.T.R. (valori propuse)

- P.O.T. max =40%, C.U.T max = 4,4
- regim de inaltime maxim admis P+14

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI COMERT

A.Generalitati

Zona instituti publice, servicii si comert – functiunea dominanta a zonei:

- instituti publice reprezentative, instituti publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni
- zona cu instituti de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

Funcțiuni complementare admise:

-locuire;

- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje si garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

B.Utilizare functionala

Utilizari permise:

-functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter urban, functiuni comerciale cu caracter extraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte

Utilizari permise cu conditii:

- locuinte colective, cu conditia existentei documentatiilor PUZ
- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T.si C.U.T.

Utilizari interzise:

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

C.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei:

- pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile cap 5
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap 6. din Regulament.
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare
- Acces – cap 7
- Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.8

Nu se admit

- alimentarea cu apa prin puturi,
- Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale:

Parcaje, spatii verzi, imprejmui: v.cap.10.

- Indici P.O.T si C.U.T: v cap.5. U.T.R. (valori propuse)
- P.O.T. max =75%, C.U.T max = 2,0
- regim de inaltime maxim admis P+5

12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;

- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.
Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.
Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa.
Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

Intocmit,
arh. Iuliana Geliman