

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

D-dul Unirii, nr. 13, Bacau

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG (PUZ)
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

4. Concluzii

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- 1. Denumire lucrare:** PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
- 2. Amplasament:** Str. Alecu Russo, nr. 1, mun. Bacău
- 3. Beneficiar:** S.C. MILIBUZ S.R.L
- 4. Proiectant general:** S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău
- 5. Faza de proiectare:** Plan Urbanistic Zonal
- 6. Data elaborării:** Aprilie 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 268 din data 24.04.2019 eliberat de Primăria Bacău și studiază un teritoriu cu suprafața de 5,00 ha, situat în partea central-estică a municipiului Bacău, delimitat la nord de strada Stadionului, la est de strada Milvov și la vest de strada Alecu Russo, teritoriu în care se află și suprafața de 1002 mp ce a generat P.U.Z.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează condițiile de amplasare și conformare a unui imobil de locuințe colective.

Obiectivele PUZ constau în: schimbarea funcțiunii terenului din instituții publice și servicii de interes general în locuințe colective, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivului mai sus menționat, realizarea accesului la amplasament, realizarea de parcări aferente, zonificarea funcțională a terenurilor din zona studiată, asigurarea echipării edilitare, stabilirea P.O.T și C.U.T..

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Panului Integrat de Dezvoltare Urbană al Municipiului Bacău prevede șase obiective strategice de dezvoltare ale polului urban de dezvoltare și anume:

- ”1. Dezvoltarea și consolidarea Bacăului ca nod logistic intermodal de importanță regională și națională
2. Asigurarea infrastructurii de rețele de utilități publice potrivit calității de nod logistic și pol de dezvoltare regional a Bacăului
3. Regenerarea, dezvoltarea și consolidarea economiei băcăuane, ca pol regional și competitiv
4. Regenerarea, dezvoltarea și promovarea valorilor culturale pentru creșterea mândriei locale și a atașamentului comunității locale față de acestea
5. Alinierea standardelor privind mediul și calitatea vieții urbane, la exigentele UE
6. Dezvoltarea rolului regional și național al Bacăului, ca pol metropolitan competitiv, inovativ și sustenabil.”

Modul de realizare a obiectivului propus răspunde celui de-al cincilea obiectiv strategic al P.I.D.U. Bacău.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. Municipiul Bacău și Regulamentul Local de Urbanism
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană a Municipiului Bacău
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.

Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea apelor (nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare);
- HGR nr. 525/1996, modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie.

Oportunitatea investiției

Potențialul de dezvoltare al zonei la care facem referință este dat de poziționarea amplasamentului într-o zonă cu funcțiune dominantă de locuire aflată în legătură directă cu zona centrală a municipiului în care se găsesc principalele dotări sociale, culturale, comerciale, precum și în imediata vecinătate a unor dotări de sănătate, sport și agrement. Legăturile facile și rapide cu restul municipiului, asigurate de căile de comunicație adiacente amplasamentului precum și existența infrastructurii edilitare reprezintă elemente favorabile realizării pe amplasamentul studiat a obiectivului propus.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află partea central-estică a municipiului Bacău, în UTR 9 care reprezintă o zonă cu funcțiune predominantă de locuire colectivă ce coexistă cu funcțiuni de instituții și servicii.

Parcela cu număr cadastral 12841 este proprietate privată a beneficiarului și are o suprafață de 1002,38 mp și categoria de folosință curți-construcții.

Vecinătățile proprietății sunt următoarele:

- N – teren Consiliul Local
- V - strada Alecu Russo
- S- strada Alecu Russo
- E – teren Consiliul Local.

Accesul la amplasament se realizează din strada Alecu Russo, stradă cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 7.00 metri, prevăzută cu

trotuare pe ambele părți. Această stradă face legătura între străzile Stadionului și Milcov străzi principale ce se intersectează cu drumul național DN2 (E85) , calea Mărășești. Prin intermediul acestora se asigură un acces facil la amplasament cât și relația acestuia cu principalele zone de interes ale localității.

Amplasamentul studiat poate fi accesat carosabil pe trei laturi ale acestuia, ceea ce asigură accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în condiții optime.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este cea de locuire colectivă și este reprezentată de locuințe colective situate în clădiri cu înălțime variabilă, de P+8, P+4 .

În zona la care ne referim nu există riscuri naturale , așa cum reiese din studiile efectuate anterior pentru amplasament.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristicile reliefului

Amplasamentul studiat se află pe terasa minoră a râului Bistrița, pe malul drept al acestuia. Zona este situată în exteriorul arealului Subcarapaților Orientali, în zona de trecere spre terasa inferioară, unitate reprezentată din punct de vedere geologic de depuneri fin sedimentare de peste 3,00 metri.

Suprafața amplasamentului este relativ orizontală cu o ușoară înclinare pe direcția SV-NE.

Rețeaua hidrografică

Apa subterană se găsește sub forma unei pânze continue, cu debit ridicat cantonată în stratul de aluviuni grosiere.

Nivelul apei subterane a fost interceptat -4,00 m CTN și după cum s-a menționat mai sus poate prezenta fluctuații sezoniere de minim $\pm 0,50$ m pe verticală .

Clima

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zonă cu climă temperat continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de + 6°C, cu media minimă în luna ianuarie de - 4°C și maximă în luna iulie de +20°C, iar cantitatea de precipitații medii anuale este de 400 mm.

Caracteristici geotehnice

Adâncimea maximă de îngheț în zona Bacău este de -0,80 -0,90m CTN , conform STAS 6054 / 77 .

Din punct de vedere seismic , amplasamentul se înscrie în zona cu

ag=0,35g și Tc = 0,7s , conform P100/1-2013 .

Riscuri naturale

Stabilitatea amplasamentului este asigurată, nu există în apropiere sau pe amplasament posibilitatea apariției fenomenelor morfo-dinamice. Nu există pericol normal de inundații.

2.4. CIRCULAȚIE

Accesul la amplasament se realizează din strada Alecu Russo, stradă cu îmbrăcămintă asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 7.00 metri, prevăzută cu trotuare pe ambele părți. Această stradă face legătura între străzile Stadionului și Milcov străzi principale ce se intersectează cu drumul național DN2 (E85) , calea Mărășești. Prin intermediul acestora se asigură un acces facil la amplasament cât și relația acestuia cu principalele zone de interes ale localității.

Amplasamentul studiat poate fi accesat carosabil pe trei laturi ale acestuia, ceea ce asigură accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în condiții optime.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei studiate aparțin următoarelor zone funcționale: LC – zonă locuințe colective, IS – zonă instituții publice și servicii, P – zonă de spații verzi amenajate, I – zonă industrie și depozitare și CC – zonă pentru căi de comunicație rutieră.

Funcțiunea dominantă a zonei este dată de locuire. În această zonă fondul construit este în general realizat din materiale durabile, se află în stare bună și are un regim de înălțime variabil, predominant înalt: blocuri de locuințe colective cu regim mare de înălțime P+6, P+10 și blocuri de locuințe cu regim mediu de înălțime P+4.

Prin Planului Urbanistic General, aprobat prin HCL nr.84/2012, asupra amplasamentului ce a generat P.U.Z. este instituită zonă de instituții publice și servicii.

Zona studiată se află în vecinătatea unor artere importante de circulație, artere prin care este asigurat accesul facil pe amplasament cât și relația acestuia cu principalele zone de interes ale municipiului, la spațiile verzi amenajate și la dotările culturale și de educație existente. De asemenea, această zonă beneficiază de existența rețelelor edilitare apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasament nu există probleme speciale legate de protecția mediului sau riscuri naturale. Conform studiului geotehnic realizat pentru amplasament rezultă că terenul, prin configurația sa nu favorizează apariția proceselor geomorfologice sau degradarea terenului (eroziuni pe verticală sau orizontală, alunecări de teren). Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de inundabilitate sau lichefiere.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma consultării autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, proiectantul a avut în vedere opțiunile exprimate.

În zonă există interes pentru îmbunătățirea fondului de locuințe și de creare de noi ansambluri de locuire de către proprietarii privați.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- Ridicarea topografică a zonei
- Studiu geotehnic
- P.U.G. Municipiul Bacău
- P.I.D.U. Bacău

Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de specialiști în vederea realizării proiectului de structură aferent obiectivului propus.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile respectării dreptului de proprietate și ale interesului public. Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Bacău, în UTR 9.

Pentru această zonă Planul Urbanistic General prevede următoarele:

Funcțiunea dominantă a zonei:

- instituții publice reprezentative, instituții publice de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit);

- zonă cu instituții de interes public și/sau terenuri libere care prin adăugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban.

Funcțiuni complementare admise:

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

Utilizări admise:

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

Utilizări interzise

Este interzisă realizarea de:

- construcții care prin destinație produc noxe, polarizează sau generează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unități/servicii de mică industrie sau cu profil agricol
- construcții nerepresentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și ale arhitecturii
- construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zonă
- construcții cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioșcuri) pe domeniul public, fără obținerea avizelor legale
- plantații înalte și de amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele de arhitectură sau desfășurarea în bune condiții a circulației auto.

Pentru UTR 9 – zona de instituții publice și servicii se admite:

- regim de înălțime maxim admis: P+1-2
- P.O.T. Maxim = 75%
- C.U.T. = 2.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Organizarea spațială a zonei este influențată de orientarea față de punctele cardinale, de vegetație și de caracteristicile reliefului. Valorificarea cadrului natural, și armonizarea acestuia cu amplasamentul propus, asigurarea unor legături carosabile directe și ușoare a zonei cu cele limitrofe, sunt factorii de baza ce au determinat compoziția de ansamblu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto proiectat va deservi, ca acces auto în/din alee acces spre strada Alecu Russo. Amenajarea accesului s-a făcut în baza – Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme indicativ NP 24 /1997.

Traficul generat de obiectiv prognozat este de 50 autoturisme pe zi.

S-a proiectat un acces rutier în parcare subterană pe o bandă de circulație alternativă, cu lățimea de 3,0m.

Rampa și căile de circulație pentru autoturisme vor fi libere de orice obstacol pe toata lățimea lor și pe înălțimea de 2.60m mai mare decât înălțimea minimă de 2,13 m conform art III.B.B1.1. din NP 24 /1997.

Rampa de acces în/din parcare subterană este formată din următoarele tronsoane - tronson de racordare cu trama stradală a orașului prin intermediul unui podest 1 cu panta longitudinală de 2.5% cu lungime variabilă între 4.0-5.0m respectând prevederile art. III.B.B1.4.din NP 24 /1997 (Pe distanță de cel puțin 4 m de la marginea căilor de circulație exterioare carosabile, panta rampelor de acces și circulație, se recomandă să nu fie mai mare de 5%).

-Tronson de racordare de la podest 1 la podest 2 având panta longitudinală de 17.8% cu lungime de 16.12m respectând prevederile art. III.B.B1.7. din NP 24 /1997 (Rampa maximum admisă exterioară descoperită la nivelul de acces în parcare este de 18%.)

-Tronson de intrare în parcare subterană podest 2 având panta longitudinală de 1% cu lungime de 4.0m

Calea rutieră destinată accesului de intrare și ieșire din incintă se va realiza cu 1 sens de circulație, având lățimea totală de 3.00m, conform planului de situație.

Lățimea racordării accesului la trama stradală este de 9.22m.

Racordarea accesului la trama stradală se va realiza cu raza de racordare de 3.00m.

Accesul pietonal la locuințele propuse se va face pe latura de Vest a clădirii direct din strada Alecu Russo, la nivelul trotuarului existent și va fi prevăzut cu rampă pentru persoanele cu handicap locomotor.

În dreptul proprietății pentru siguranța pietonilor se va reface trotuarul și în dreptul accesului rutier va fi amplasat marcajul orizontal tip „Trecere de pietoni”.

Accesul pietonal în clădire s-a proiectat a se realiza din trotuarul aferent străzii Alecu Russo, de asemeni s-a proiectat un trotuar având lățimea de 4.21m.

Pentru a se asigura rampe persoanelor cu deficiențe locomotorii, în dreptul accesului, bordurile rutiere se vor monta îngropate și trotuarul se va realiza cu pantă.

S-a proiectat realizarea de trotuar pietonal în partea de vest a construcției.

După studierea zonei din punct de vedere al conducătorilor auto, se pot observa următoarele caracteristici tehnice:

- clădirea proiectată este aliniată la frontul stradal existent și nu întrerupe vizibilitatea;

- accesul pietonal în clădire este distinct de accesul rutier .

Semnalizare verticală:

Pentru dirijarea circulației în zona intersecției, conform condițiilor din SR 1848/1 și SR 1848/2 din 2011 sunt instalate următoarele indicatoare:

- la ieșirea din incintă indicatorul: „**Oprire**”

- la intrarea în incintă indicatorul: „**Prioritate pentru circulația din sens invers**”

- la ieșirea din subsolul clădirii - parcarii suterane, pe zidul de sprijin indicatoarele: „**Prioritate față de circulația din sens invers**” și indicatorul : „**La dreapta**”.

Curațarea și păstrarea în bună stare a panourilor va fi asigurată de către proprietarul investiției.

Se vor amplasa semafor inteligent și bariere la intrarea în incinta și la intrarea în parcare subterană.

Semnalizare orizontală

În dreptul accesului din alee, acces spre strada Alecu Russo s-a proiectat marcaj orizontal linie de tip linie discontinua de tip B.

În dreptul accesului auto va fi amplasat marcajul orizontal tip „Trecere de pietoni”.

În parcare va fi realizat marcajul orizontal ” Cedează trecerea $V < 50 \text{ km/h}$ ”.

Conform HCL Bacău 385 din 29.12.2016, este necesară crearea unui număr

maxim de 34 de locuri de parcare, câte unul pentru fiecare apartament.

S-au proiectat în total **34 locuri** de parcare:

- **32 locuri** de parcare cu dimensiunea de 2,50x5,0m, - în încinta pentru buna desfășurare a funcțiunilor propuse.
- **2 locuri** de parcare cu dimensiunea de 2,50x5,0m cu spațiu de 1.20m pentru persoane cu dizabilități.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este cea de locuințe colective.

Se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu un regim de înălțime S/D+P+4E+5R.

Amplasarea noului obiectiv în parcela care a generat PUZ se va face în edificabilul maxim figurat în planșa de "Reglementări urbanistice - zonificare", respectînd o retragere de 2,00 metri față de fiecare latură a terenului.

Distanța dintre limita edificabilului maxim pe latura de Sud a clădirii și clădirea învecinată este de 16,15 m. Înălțimea maximă a clădirii măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, pe această latură, nu va depăși 16,00 metri.

Înălțimea nivelului retras nu afectează clădirea existentă pe latura de Sud, această retragere depășind în plan limita construcției existente.

Distanța dintre limita edificabilului maxim pe latura de Est a clădirii și clădirea învecinată este de 19,08 m. Înălțimea maximă a clădirii măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, pe această latură, nu va depăși această distanță.

Conform cerinței Certificatului de urbanism și implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bacău, se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție de min. 10% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă - 351 mp asigurându-se astfel cei 2 mp/locuitor. (se preconizează un maxim de 98 de locatari).

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60%

din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Se vor prevedea locuri de parcare în funcție de numărul de apartamente rezultat, parcări ce vor fi realizate în interiorul amplasamentului.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (POT) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

INDICI URBANISTICI

ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII, EXISTENT CONFORM P.U.G.

P.O.T. existent = 75%

C.U.T. existent = 2,0

regim înălțime maxim admis P+1-2, max. 45 m

ZONA LOCUINȚE COLECTIVE CONFORM P.U.G.

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 4,4

regim înălțime maxim admis P+10, max. 45 m

P.O.T. propus prin proiect = 60%

C.U.T. propus prin proiect = 4,4

regim înălțime maxim propus prin proiect S/D+P+4+5R, 19 m.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT Suprafață (mp)	Procent % din S total	PROPUS Suprafață (mp)	Procent % din S total
Zonă instituții publice și servicii	1002	100	-	-
Zona pentru locuințe colective	-	-	1002	100
- construcție	-	-	- 601	- 60
- spații libere de folosință comună			- 351	- 35
- cale de acces parcare			-50	- 5
Total	1002	100	1002	100

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a obiectivului propus se va realiza din rețeaua stradală de alimentare cu apă existentă în vecinătatea amplasamentului prin intermediul unui

branșament .

Rețea de canalizare

Colectarea apei uzate se va realiza prin intermediul unor cămine și canale colectoare, evacuarea la rețeaua de canalizare stradală realizându-se prin intermediul unui cămin de racord.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va fi prevăzut cu următoarele tipuri de instalații:

- racord electric și telefonic
- distribuții electrice
- instalații electrice de iluminat și prize în apartamente
- instalații electrice de utilitate comună
- instalații de curenți slabi - telefonie, antena R-Tv, sonerie, interfon
- instalații electrice în centrala termică
- instalații electrice de protecție.

Clădirea se va alimenta cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale

Gazele naturale vor fi utilizate drept combustibil în centralele termice, necesare pentru încălzirea spațiilor noi construite și pentru prepararea apei calde menajere. Branșamentul se va realiza la rețeaua existentă în zona amplasamentului.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirea ce urmează să se realizeze, se vor depozita în containere separate pe tip de deșeu, pe amplasament, într-o zonă special amenajată în imobil la nivelul parterului și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția calității apelor

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția acestora se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Platforma de colectare a deșeurilor va fi amplasată în interiorul imobilului.

Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Investitia ce urmează a se realiza pe amplasamentul studiat va fi finanțată în procent de 100% din surse proprii.

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri în proprietate publică de interes local
- terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

3.9. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Pentru realizarea obiectivului propus prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Bacău a prezentei documentații se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.
2. După obținerea Autorizației de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier ce presupune: împrejmuirea amplasamentului, organizarea spațiilor funcționale necesare organizării de șantier - birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite de materiale. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platforma de depozitare a materialelor precum locurile pentru gararea și parcare utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de o săptămână.
3. A treia etapă este construirea propriuzisă a obiectivului propus, operațiune estimată a dura 2 ani.
4. După terminarea construcției se vor realiza bransamentele la utilități, etapă estimată a dura o lună de zile.
5. Etapa a cincea va consta în realizarea accesului carosabil la parcări, etapă ce va dura o lună de zile.
6. După terminarea amenajării accesului la parcări se va proceda la realizarea spațiilor verzi . Această operațiune va dura 2 săptămâni.
7. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate.

4. CONCLUZII

Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei pentru crearea unei soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și totodată să îmbunătățească aspectul arhitectural - urbanistic al zonei.

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea obținerii dreptului de construire și a instituirii funcțiunii de locuire colectivă soluția propusă corespunzând cererii beneficiarului.

Pentru ca acest studiu sa devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament. Prevederile PUZ-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa conform legislației în vigoare.

Întocmit ,

Arh. Catrinel Lefter

