

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI**
- Beneficiar: **S.C. MILIBUZ S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.**
- Data elaborării : **Martie 2020**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 370 din data 16.05.2018 eliberat de Primăria Bacău și studiază o suprafață de 250 mp, proprietate S.C. Milibuz S.R.L. Teritoriul studiat face parte din UTR nr. 8, unitate teritorială de referință în care există funcțiuni de spații plantate, agrement, sport, instituții publice și servicii de interes general precum și, în proporție mai mică, locuințe colective. Această zonă este în legătură directă și facilă cu zona centrală a municipiului.

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 unei clădiri cu funcțiunea birouri, ce va avea regim de înălțime S+P+2.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării în zona studiată a obiectivului propus.

Conform politicii de dezvoltare urbană a administrației locale a municipiului Bacău se consideră necesar a se rezolva în cadrul prezentei documentații următoarele obiective principale:

- integrarea și armonizarea în sit a noii construcții
- asigurarea accesului la amplasament ;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Planul Urbanistic de Detaliu cuprinde reglementări cu privire la :

- regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite și amenajărilor.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

În urma analizei situației existente și a „Planului Urbanistic General al Municipiului Bacău”, studiu prin care s-au stabilit intravilanul localității , zonificarea, funcțiunile și organizarea urbanistică, s-a constatat ca zona luată în studiu este situată în intravilan , într-o zonă cu funcțiune de instituții publice și servicii de interes general.

Zona de instituții la care ne referim se află în partea central-estică a localității fiind o zonă cu potențial ridicat în ceea ce privește construcția de clădiri de birouri datorită căilor de acces, existenței utilităților și poziționării față de centrul municipiului.

Funcțiunea instituită prin P.U.G. asupra terenului proprietate este cea de instituții și servicii.

Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău prevede, pentru această zonă 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/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.

Planului 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.”

Realizarea obiectivului propus răspunde în mare parte acestor obiective strategice al P.I.D.U. Bacău.

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

Din studiile realizate și datele culese despre amplasament rezultă următoarele:
Amplasamentul cercetat ocupă o suprafață plană , practic orizontală . Nu există urme de fenomene morfogenetice vechi sau active și este ferită de pericolul inundării în condiții meteorologice normale.

Există condiții favorabile pentru proiectarea și realizarea unei sistematizări verticale optime , care să asigure îndepărtarea apelor de suprafață din zona fundațiilor.

3. Situația existentă

Terenul studiat, în suprafață de 250 mp, pe care se va realiza obiectivul propus este situat în intravilanul Municipiului Bacău, în partea central-estică a acestuia având accesul asigurat, conform actului de închiriere nr. 145091/8248 din 13.02.2020 încheiat între Municipiul Bacău și beneficiar, direct din calea de acces ce se învecinează cu proprietatea în partea de nord-vest a acesteia. Această cale de acces are un profil de 9,10 metri cu o parte carosabilă de 7,00 metri , este prevăzută cu trotuare pe ambele părți și face legătura cu strada Pictor Theodor Aman.

Amplasamentul cu număr cadastral 78273 reprezintă o parcelă de 250 mp, categorie de folosință teren arabil , este liber de construcții și are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Vest : teren de stat/alee acces
- la Est : teren de stat
- la Sud : teren de stat
- la Vest : teren de stat

Amplasamentul studiat face parte din Unitatea Teritorială de Referință nr. 8. Zona învecinată amplasamentului și studiată în cadrul prezentei documentații are funcțiunea dominantă de instituții publice și servicii de interes general, compusă clădirea S.I.F. Moldova (birouri) și clădirea universității George Bacovia, clădiri cu regim de înălțime P+10 etaje și P+4 etaje. Fondul construit în această zonă este reprezentat de clădiri realizate din materiale durabile și care se află în stare bună.

În zona la care ne referim există terenuri proprietate publică de interes local precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasamentul cercetat ocupă o suprafață plană , practic orizontală . Nu există urme de fenomene morfogenetice vechi sau active și este ferită de pericolul inundării în condiții meteorologice normale.

Stratul natural bun de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă , cafenie , pe alocuri cafenie-cenușie , umedă , cu plasticitate mijlocie , plastic consistentă spre plastic vârtoasă.

Adâncimea minimă de fundare va fi de -1,20 m CTN , inclusiv cu asigurarea încastrării minime de 0,20 m în stratul natural recomandat .

Capacitatea portantă a stratului de fundare este foarte bună și poate fi exprimată în $P_{conv.} = 250 \text{ kPa}$. Această valoare va putea fi folosită în calcul pentru dimensionarea fundațiilor , conform STAS 3300 / 2 / 85 , anexa B, tabel 17 (corelat cu NP 112/2014) , pentru gruparea fundamentală de sarcini .

Sistemul de fundare va fi ales conform structurii de rezistență adoptate, respectiv respectiv fundații izolate din b.a. sub stâlpi , cu grinzi de fundare pentru sporirea rigidizării spațiale a construcției .

Există condiții favorabile pentru proiectarea și realizarea unei sistematizări verticale optime , care să asigure îndepărtarea apelor de suprafață din zona fundațiilor

Stratul argilos favorizează stagnarea apelor de suprafață (băltire) . Se recomandă ca umpluturile din jurul fundațiilor să nu se facă utilizând material drenant , ci să se asigure o etanșeizare cu trotuare pe pat de umplutură de pământ argilos (din săpături) compactat , pentru ca apele din precipitații să nu se infiltreze sub fundații.

Pânza freatică în zona amplasamentului, este cantonată în stratul aluvionar grosier , fiind interceptată în foraje la -3,80 - 4,00 m CTN . În general acest nivel este constant , dar poate avea fluctuații sezoniere pe verticală , în funcție de regimul precipitațiilor .

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona cu $a_g=0,35g$ și $T_c=0,7s$, conform raionării din normativul P100 / 1 - 2013 .

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

Zona în care este situat amplasamentul este stabilă și nu prezintă niciun pericol viitor al unei alunecări de teren. Nu prezintă eroziuni și nici nu este expusă la pericolul unor potențiale erodări.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului studiat este de 0,90m. Conform Normativ P100-1/2013 și normelor Indicativ NP-055-01 aprobate de MLPTL, zona de calcul este "Zona C" cu parametri seismici $a_g=0,35g$ și $T_c=0,7$ sec.

Echiparea edilitară este reprezentată în zonă de rețea de apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale, rețea electrică, rețea de telefonie.

4. Reglementări

Investiția ce urmează a se realiza pe amplasament este o clădire de birouri cu regim de înălțime de S+P+2 (Hmax.18,00 m) ce se va construi în regim izolat.

Suprafața construită a clădirii va fi de 173,00 mp, iar cea desfășurată de 500,00 mp. Clădirea va avea funcțiunea de birouri, spații ce vor fi realizate – împreună cu dotările aferente (grupuri sanitare, circulații verticale și orizontale) pe cele trei niveluri propuse ale clădirii. Al doilea nivel poate dobândi periodic funcțiune de expunere.

Construcția se va amplasa în teren conform planșei de "Reglementări urbanistice" și anume la o distanță minimă de 1,45 metri față de limita de proprietate din Nord-Vest, la o distanță minimă de 1,07 metri față de limita de proprietate din Nord-Est, la minim 0,60 metri față de limita Sud-Est. Față de limita de Sud-Vest se va păstra o distanță de 1,15 metri. Amprenta parterului este retrasă față de cea a nivelurilor superioare, ceea ce permite realizarea unei suprafețe mai mare de spațiu verde amenajat și anume, la nivel de parcelă suprafața spațiului verde va fi în procent de 35,82% (anexa nr. 6 a regulamentului general de urbanism prevede realizarea unui procent de 10% din suprafața totală a terenului).

Față de cea mai apropiată clădire existentă, clădirea propusă va păstra o distanță de min 15,00 metri.

Obiectivul propus va fi prevăzut cu rampă pentru persoane cu handicap locomotor.

Accesul carosabil la obiectivul propus se va face pe latura de Nord-Vest a proprietății, din calea de acces existentă, ce face legătura cu strada Pictor Theodor

Aman printr-o deschidere de 5,10 m. deschidere ce se continuă la nivelul terenului amenajat cu o platformă hidraulică ce asigură accesul autovehiculelor la parcare ce se va amenaja în subsolul clădirii.

Dimensiunea platformei liftului va fi de aproximativ 2 m x 6 m. Ridicarea și coborârea liftului se realizează pe bază de radiocomandă. Capacitatea de ridicare a acestuia va fi de 3.2 tone. Pentru siguranța în exploatare a liftului hidraulic, pe platforma vor fi amplasate limitatoare pe părțile laterale cât și longitudinale, precum și lumini de gabarit în cazul în care se folosește pe timp de noapte. Liftul hidraulic va îndeplini toate cerințele pentru funcționarea conform legislației în vigoare.

Se propune modernizarea aleii de acces existente prin asfaltare și racordarea acesteia la calea de acces din nordul amplasamentului.

Amplasamentul studiat este mărginit pe două laturi, de Nord-Vest și Nord-Est, de căi de acces, ceea ce permite accesul mijloacelor de intervenție.

Circulația pietonală este asigurată prin intermediul trotuarelor și a aleii pietonale propuse.

Pentru construcțiile de birouri, anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism prevede realizarea a câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați. Pentru spațiile de expunere, anexa prevede câte un loc de parcare la 50 mp spațiu aferent.

Din suprafața de 173 mp a celui de-al doilea nivel, 150 mp vor putea fi folosiți periodic ca spațiu de expunere, rezultând necesitatea creării a trei locuri de parcare.

Suprafața efectivă folosită pentru funcțiunea de birouri va fi de maxim 300 mp, ceea ce presupune capacitatea de 30 persoane, în consecință pentru această funcțiune sunt necesare 3 locuri de parcare.

Parcările vor fi în număr de 6 și vor fi realizate în subsolul clădirii, cu acces pe latura de Nord-Est prin intermediul platformei hidraulice propuse.

În interiorul clădirii propuse, se vor amplasa recipiente pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile. Deșeurile menajere vor fi colectate exterior într-un recipient amplasat în partea de Nord-Vest a clădirii, în legătură directă cu calea de acces la amplasament. Deșeurile vor fi ridicate și transportate la rampa de gunoi a orașului Bacău de către o societate specializată .

Obiectul de arhitectură se va integra în relieful existent, fără intervenții asupra acestuia, volumetria urmând a se acorda cu peisajul existent. Plastica arhitecturală va avea o exprimare modernă, contemporană, urmărindu-se integrarea noii arhitecturi în contextul existent.

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea de racordare la toate tipurile de rețele de utilități.

Racordurile (bransamentele) se vor executa în baza unor proiecte realizate de către furnizorii de utilități sau de proiectanți agreați.

Instalațiile interioare se vor executa în conformitate cu proiectul tehnic realizat ulterior .

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin bransarea la rețeaua de apă a localității, existentă în vecinătatea amplasamentului, iar la limita de proprietate se va executa căminul de racord în care se vor monta armăturile specifice și contorul general de apă. Instalațiile interioare de alimentare cu apă se vor executa în conformitate cu proiectul tehnic de specialitate, realizat ulterior.

Evacuarea apei uzate, din cadrul obiectivului, se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare a orașului, prin intermediul unui cămin de racord.

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran.

Pentru prepararea apei calde menajere și spațiilor se vor folosi boilere electrice (în grupurile sanitare) și instalații de climatizare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute de Legea Mediului Nr. 137/1995.

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/recipienti etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

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.

Constructorul asigură:

- 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.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construcție vor fi depozitate pe terenul proprietarului, în containere separate pe tipuri de deșeu, și vor fi ridicate și transportate la rampa de gunoi a orașului Bacău de către o societate specializată .

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.

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.

Căderea propusă se va realiza în regim de construire izolat. Se propune un regim de aliniere pe latura de Nord-Vest a clădirii, la o distanță minimă de 1,45 m față de linia de proprietate, aliniere ce va urmări paralel limitele celorlalte parcele neconstruite, adiacente amplasamentului studiat .

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 clădirii (amprenta la sol a conturului etajului 1 – 173 mp) și suprafața terenului considerat (250 mp) și, coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirii (500 mp) și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici sunt:

Indici urbanistici

P.O.T.existent = 0,0%

C.U.T.existent = 0,0

P.O.T. max. propus= 70,00%

C.U.T. max. propus= 2,00

H max. = 18,00 m, regim de înălțime S+P+2

Bilanț teritorial

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT Suprafață (mp)	Procent % din S total	PROPUS Suprafață (mp)	Procent % din S total
Zonă instituții publice și servicii	250	100	250	250
- amprenta parter	-	-	- 112	- 44,80
- acces carosabil + platformă	-	-	- 25,25	- 10,10
- alei, trotuare	-	-	- 23,20	- 9,28
- spațiu verde amenajat	-	-	- 89,55	- 35,82
Total	250	100	250	100

Surse de documentare folosite

La redactarea studiului s-au avut în vedere : Plan Urbanistic General al Municipiului Bacău, Plan Integrat de Dezvoltare Urbană a Municipiului Bacău, ridicare topografică a zonei studiate, Studiu geotehnic.

Ca metodologie folosită , datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform ghidului și conținutului cadru de întocmire P.U.D., elaborat de M.L.P.A.T. , indicativ GM 009-2000 aprobat cu nr. 37/N/08.06.2000.

Dintre principalele acte normative , cu implicații directe sau complementare asupra studiului , și care trebuie respectate , se menționează:

- Legea nr. 50/91/97 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată și modificată
- Legea nr. 10/95 privind calitatea în construcții, republicată și modificată
- Legea nr. 18/91 privind fondul funciar
- Legea nr. 213/1998 cu privire la proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

- Legea nr. 127/1998 privind protecția mediului modificată
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 cu privire la regimul juridic al drumurilor
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandarilor privind mediul de viață al populației.

5. Concluzii:

Obiectivele promovate în cadrul acestui P.U.D. se înscriu în prevederile de amenajare și dezvoltare urbanistică a Municipiului Bacău, fiind în nota și direcțiile de dezvoltare durabilă a teritoriului.

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 prin completarea fontului construit existent.

Pentru ca acest studiu sa devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația se va aviza și aproba conform legislației în vigoare.

Întocmit ,

Arh. Catrinel Lefter

