



CONSTRUIRE SPATII BIROURI, SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE, IMPREJMUIRE TEREN

Beneficiar:
S.C. SIMBA INVEST S.R.L.

Documentație:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Amplasament:
**str. Poligonului, nr. 4,
mun. Bacău, jud. BACAU**

EXEMPLAR NR.



BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Acte proprietate
5. Avize rețele
6. Studiu geotehnic
7. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- U 0 – Plan de încadrare în zonă
- U 1 – Plan de situație - situația existentă
- U 1' – Plan de situație - situația existentă - relevee fotografice
- U 2 – Plan de situație - reglementări urbanistice
- U 3 – Plan de situație - reglementări edilitare
- U 4 – Plan de situație - obiective de utilitate publică
- U 5 – Posibilități de mobilare urbanistică

Intocmit,

arh. Alexandru Vasile Geliman



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului:	P.U.D. - CONSTRUIRE SPATII BIROURI, SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE, IMPREJMUIRE TEREN
Beneficiar:	S.C. SIMBA INVEST S.R.L.
Proiectant:	S.C. GELIMAN ARHITECTURA S.R.L.
Amplasament	STRADA POLIGONULUI, NR.4, MUN. BACĂU
Faza de proiectare:	P.U.D.
Data elaborării:	MAI 2020

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarului în baza Certificatului de Urbanism nr. 746 din 09.10.2019.

Terenul studiat, cu o suprafață de 14.750,00 mp. este situat în mun. Bacău, strada Poligonului, nr.4, cu destinația, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 84/2012, de zonă pentru institutii publice si servicii, inclusă în U.T.R. 27.

Obiectivul documentației este CONSTRUIRE SPATII BIROURI, SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE, IMPREJMUIRE TEREN și va urmări stabilirea unor reglementări specifice, cu indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism.

În consecință se vor trata următoarele aspecte:

- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.);
- funcțiunea și aspectul architectural al construcției și amenajărilor;
- integrarea noului imobil și armonizarea cu cele învecinate existente;
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesese auto și pietonale;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- echiparea edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul acestui studiu se află în intravilanul municipiului Bacău într-o zonă liberă de construcții cu deschidere directă la strada Poligonului.

2.2. CADRU NATURAL

Geomorfologic, amplasamentul se găsește în partea de vest a municipiului Bacău, pe strada Poligonului, suprafața fiind în prezent liberă de construcții.

Amplasamentul cercetat se află în partea de sud-vest a municipiului Bacău având deschidere în partea de sud la strada Poligonului (DJ 119 Bacău-Sarata).

Din punct de vedere geologic - structural , zona amplasamentului se găsește situată în Unitatea majoră a Platformei Moldovenești , al cărei corespondent morfologic Podișul Central Moldovenesc , caracterizat printr-o monotonie a reliefului de ansamblu și prin prezența unei succesiuni de interfluvii prelungi , nu prea înalte , orientate în general pe direcția nord-sud. Fundamentul semistâncos al platformei este alcătuit din formațiuni friabile argilo-marnoase și nisipoase cu o slabă înclinare S —SE, aparținând Miocenului Superior (Sarmațian - Bassarabian).

Concluzii și recomandări

- Stratul natural bun de fundare este alcătuit din praf argilos loessoid de culoare cafenie la galben-cafenie, puțin umed, cu plasticitate mijlocie și o stare de consistență medie spre ridicată (plastic vârtos). Observațiile directe asupra pământului extras din foraje (aspectul loessoid al acestuia) și consultarea informațiilor de specialitate existente privind întreaga zonă conduc la definirea acestuia ca aparținând categoriei PSU-grupa A, cu o sensibilitate moderată la umezire. Este încadrarea care corespunde tuturor terenurilor loessoide din partea de sud și sud-vest a municipiului Bacău și din împrejurimi . S-a ținut cont și de faptul că stratul de argilă prăfoasă de la suprafața terenului are grosimi variabile în general mai mici de 1,00 m și nu poate fi propus ca strat de fundare;

- Fundarea se va face direct în acest strat, la o adâncime minimă de 1,50 m CTN , ce include și încastrarea obligatorie de minim 0,20 m în stratul natural recomandat;

Pentru corecții se vor utiliza coeficienții $k_1 = 0,05$, $k_2 = 1,5$ și greutatea volumetrică medie a stratelor de deasupra tălpii fundației $\gamma_w = 17,5$ kN/mc , conform aceleiași anexe pct. B.2.2. ;

- Nivelul apei freatice este constant și se găsește la adâncime mare (mai mult de -10,00 m CTN) , deci nu va avea nici o influență asupra terenului de fundare nici pe timpul lucrărilor de execuție , nici în exploatarea construcțiilor (nu există pericolul inundării stratului de fundare de jos în sus);

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

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

2.3 Echiparea edilitară existentă

Alimentarea cu apă. Canalizare

Amplasamentul studiat nu este racordat la rețelele existente în zona. În imediata apropiere a amplasamentului nu există rețele publice de apă și de canalizare.



Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul studiat nu este racordat la rețelele existente în zona. În imediată apropiere a amplasamentului nu există rețele publice de alimentare cu energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale

Amplasamentul studiat nu este racordat la rețelele existente în zona. În imediată apropiere a amplasamentului nu există rețea publică de alimentare cu gaze naturale.

Rețele termice

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de alimentare cu energie termică.

Rețele de telefonie

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de telefonie.

2.4. Sinteza analizei

Din analiza situației existente în zona studiată reies următoarele elemente care vor trebui soluționate sau valorificate în prezentul proiect:

- terenul este liber de construcții și este amplasat în cadrul unei zone de institutii publice cu regim mic de înălțime;
- este mărginit pe latura de sud de domeniul public al U.A.T. Bacău-str. Poligonului și proprietati particulare - pe celelalte laturi;
- În vecinătatea amplasamentului există toate tipurile de rețele edilitare dar în prezent terenul propriu-zis nu beneficiază de racord la acestea;

2.5. NECESITATI SI OPTIUNI

Inițiatorul lucrării dorește reglementarea terenului studiat în vederea construirii unui spațiu birouri, spațiu comercializare produse alimentare și nealimentare și împrejmuire teren care să se integreze zonei, prin respectarea unor parametrii specifici zonei – regim de înălțime, indici de ocupare ai terenului.

În cadrul documentației P.U.D. se vor rezolva următoarele categorii de probleme:

- Integrarea funcțională a noului imobil;
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal corelat cu rețeaua de circulație existentă;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție, etc.
- Protecția mediului

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA; CATEGORII DE INTERVENȚII; REGLEMENTARI

3.1. Tema de proiectare a fost întocmită de proiectant și însușită de beneficiar.

Conform prevederilor certificatului de urbanism, **noul imobil se conformează atât funcțional cât și la nivelul regimului de ocupare admis pentru această zonă.**

- **Condiții de construire specifice:** regim de înălțime P+1÷2, P.O.T. maxim admis 75%, C.U.T. maxim 2; aspectul general al clădirii;



respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății conform Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, precum și distanțele prevăzute de normele sanitare.

- **Asigurarea accesului** auto din str. Poligonului - localizată pe latura de Sud a amplasamentului și a **necesarului de locuri de parcare în incinta studiată.**
- **Integrarea unor spații verzi amenajate, respectiv de minim 10% din suprafața terenului.**

Obiectivul prezentei documentații îl constituie edificarea pe terenul proprietate a doua obiective distincte : SPATII BIROURI si SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE și va urmări stabilirea unor reglementări specifice, cu indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism.

SPATII BIROURI

Regimul de înălțime propus este P+1.

Înălțimea măsurată la atic este de max. 7,60m. față de cota ±0,00; cota ±0,00 este la -0,15m. față de C.T.A. = 176.00.

Imobilul se afla amplasat la 2m. fata de limita de proprietate din vest si la 39m. fata de coltul sud-vestic al terenului de amplasament.

Construcția se retrage 39,00m. față de aliniamentul din strada Poligonului.

La interior se vor propune spații de birouri, sala de sedințe, cafeteria, grupuri sanitare și spațiu C.T.

Structura de rezistență propusă va fi cadre beton armat, planșee peste parter și etaj din beton armat turnate monolit.

Fundațiile vor fi de tip izolat din beton armat legate între ele de grinzi de fundare.

Acoperirea va fi în sistem terasă necirculabilă cu înveliș din membrane bituminoase termosudabile culoare gri.

Inchiderile exterioare vor fi cu blocuri de BCA iar cele interioare cu gipscarton.

Finisajul exterior propus va fi tencuială structurală culoare alb/brun cu alternanțe predominante de suprafețe vitrate generoase prezente pe latura accesului.

Tamplăria exterioară va fi din aluminiu cu geam termoizolant culoare antracit.

SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE

Regimul de înălțime propus este P.

Înălțimea măsurată la atic este de max. 7,35m. față de cota ±0,00; cota ±0,00 este la +0,10m. față de C.T.A.

Imobilul menține următoarele distanțe față de clădirile învecinate: 19,30m. față de sediul RAR localizat pe latura de Est a amplasamentului studiat; 18,20m fata de sediul GLOBALNET localizat pe latura de Est a amplasamentului studiat.

Imobilul se afla amplasat la 1m. fata de limita de proprietate din vest si la 78,10m. fata de coltul sud-vestic al terenului de amplasament.

Imobilul ca funcțiune va fi asimilat cu funcțiunea industrială-centru de distribuție și se afla amplasat la 1m. fata de limita de proprietate din vest si la 78,10m. fata de coltul sud-vestic al terenului de amplasament.



La interior se vor propune preponderant spatii de comercializare cat si birouri si vestiare/grupuri sanitare aferente acestora (partial desfasurate pe doua niveluri).

Se vor propune spatii de comercializare produse specifice (alimentare-dulciuri, cafea, bauturi, produse din tutun si nealimentare-produse de ingrijire si de igiena ptr femei si copii).

Suprastructura si infrastructura va fi de tip prefabricat din beton armat: fundatii pahar din beton, stalpi prefabricati din beton, grinzi si pane prefabricate din beton.

Acoperirea va fi in sistem terasa necirculabila cu invelitoare din membrane bituminoase termosudabile culoare gri.

Inchiderile exterioare vor fi cu panouri termoizolante culoare gri iar cele interioare cu gipscarton.

Tamplaria exterioara va fi din aluminiu cu geam termoizolant culoare antracit.

IMPREJMUIRE

Terenul va fi imprejmuit perimetral prin intermediul unui gard realizat din plasa zincata care va fi montata intre stalpi metalici. Fiecare stalp metalic va beneficia de fundatie proprie, izolata, realizata din beton simplu. Inaltimea imprejmuirii va fi de 2metri.

In zona accesului auto si pietonal de pe latura cu strada Poligonului si pe latura cu drumul de acces (proprietate Municipiul Bacau) se va propune cate o poarta auto culisanta realizata din profile metalice intre care se vor monta panouri de gard din plasa zincata. Adiacent acesteia se va monta cate o poarta pentru acces pietonal realizata din aceleasi elemente. Inaltimea portii carosabile/pietonale este de 2 metri.

3.2. Caile de comunicatie

Accesul/iesire carosabil si pietonal pe parcela se va asigura de pe latura Sud, respectiv din strada Poligonului, strada de categoria a III a, cu doua fire de circulatie cu cate o banda de circulatie fiecare, cu imbracaminte asfalt care nu este sistematizata.

Sistematizarea strazii Poligonului se va face pentru doua fire de circulatie cu cate o banda de circulatie fiecare, 7m. latime carosabil si cate un trotuar de 1m. de o parte de celalata a strazii; cu imbracaminte asfalt.

Iesirea de pe parcela se face direct in strada Poligonului, cu posibilitate de iesire catre dreapta sau catre stanga.

Pentru realizarea unei corecte circulatii rutiere in/din incinta se va monta urmatorul indicator rutier, conform STAS1848/1-2011- «Indicatoare rutiere» pozitionate cf. Plansa U2:

La iesirea din incinta, indicatorul de reglementare oprire STOP.

3.3 Parcaje

Conf. RLU aferent PUG Bacau, anexa 4, ptr. constructia SPATIU BIROURI necesarul de locuri de parcare a fost dimensionat astfel :

- 1 loc de parcare la 300mp. din SCD → 16 locuri de parcare



Conf. RLU aferent PUG Bacau, anexa 4, ptr. constructia SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE necesarul de locuri de parcare a fost calculate cf. functiunii industriale-centru de distributie astfel :

- 1 loc de parcare la 300mp. din SCD → 20 locuri de parcare.
- suplimentar inca 9 locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii.

In cadrul proiectului au fost prevazute in total 45 de locuri de parcare.
Se vor asigura 2 locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

3.4. Bilanț territorial

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
1.CONSTRUCTII	-	-	5.503,5mp.	37,31%
2. ZONA SPATII VERZI	-	-	1.510mp.	10,24%
3. DRUM DE INCINTA din care:	-	-	7.736,5mp.	52,45%
- CAROSABIL	-	-	7.443,5mp.	50,47%
- TROTUAR	-	-	293mp.	1,98%
TOTAL AMPLASAMENT	14.750mp.	100%	14.750mp.	100%

SEDIU BIROURI:

$A_{c\ parter} = 372mp.$; $A_{c\ etaj1} = 441mp.$; $A_{dc} = 813mp.$

SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE:

$A_c = A_{dc} = 5.131,5mp.$;

$A_c\ total = 5.503,5mp.$; $A_{dc}\ total = 5.944,5mp.$

3.5. Regim de înălțime

SPATII BIROURI

Regimul de înălțime propus este P+1.

Inălțimea măsurată la atic este de max. 7,60m. față de cota $\pm 0,00$; cota $\pm 0,00$ este la -0,15m. față de C.T.A. = 176.00.

SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE

Regimul de înălțime propus este P.

Inălțimea măsurată la atic este de max. 7,35m. față de cota $\pm 0,00$; cota $\pm 0,00$ este la +0,10m. față de C.T.A.

3.6. Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ala parcelor

Amplasarea constructiilor propuse in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii față de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil.

- la 0,6m. pentru fațadele fara goluri;
- la 2,0m. pentru fațadele cu goluri.



SPATII BIROURI

Imobilul se afla amplasat la 2m. fata de limita de proprietate din vest si la 39m. fata de coltul sud-vestic al terenului de amplasament.

SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE

Imobilul menține următoarele distanțe față de clădirile învecinate: 19,30m. față de sediul RAR localizat pe latura de Est a amplasamentului studiat; 18,20m fata de sediul GLOBALNET localizat pe latura de Est a amplasamentului studiat.

Imobilul se afla amplasat la 1m. fata de limita de proprietate din vest si la 78,10m. fata de coltul sud-vestic al terenului de amplasament.

3.7. Amplasamentul clădirilor față de aliniament

SPATII BIROURI - se retrage 39,00m. față de aliniamentul din strada Poligonului.

SPATII COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE - se retrage 78,10m. față de aliniamentul din strada Poligonului.

3.8. Indici de ocupare teren

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

3.9. Aspectul clădirilor

Cladirile va fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară si dupa cum urmează:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, trebuie să se inscrie armonios in zonă, fiind posibilă si armonia prin contrast.
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile, la interiorul proprietatii.

3.10. Echiparea edilitară propusă

Alimentarea cu apă. Canalizare

Pentru alimentarea cu apa a obiectivului se propune extinderea pe domeniul public a celei mai apropiate retele edilitare de apa din zona. La limita de proprietate se va amplasa caminul de bransament echipat cu contor de apa avand clasa de precizie „C” sau R160, dimensionat conform necesitatilor obiectivului (apa de consum, prepararea apei calde, rezerva pentru stingerea incendiilor, alimentare cu apa a sistemului de incalzire, stropire spatii verzi etc.).

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se propune extinderea pe domeniul public a celei mai apropiate retele edilitare de canalizare din zona.

Se va solicita aviz de racordare de la operatorul serviciului de apa si canalizare, SC CRAB SA.



Alimentarea cu energie electrică

Se va solicita de la operatorul licențiat Delgaz Grid S.A. racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

Conform **avizului de amplasament nr. 1002867612/08.11.2019**, eliberat de Delgaz Grid S.A., în funcție de puterea pentru care se va solicita alimentarea cu energie electrică, instalațiile la care se poate racorda obiectivul sunt:

- rețea electrică de joasă tensiune, situată la distanța de 215 m;
- rețea electrică de medie tensiune, situată la distanța de 120 m.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va solicita de la operatorul licențiat Delgaz Grid S.A. racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se propune extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă. Se va realiza un bransament individual echipat cu post de reglare-măsurare (PRM) dimensionat conform necesităților obiectivului (încalzire, preparare apă caldă de consum), din care se vor alimenta instalațiile

interioare de joasă presiune. Acestea se vor realiza îngropat în incintă, cu conductă din PEHD PE100 PN7, și aparent în imobile, cu conductă din OL. Vor fi alimentate cu gaze naturale centrală termică și eventual mașini de gătit.

Instalații termice

Nu va fi realizată o alimentare centralizată cu energie termică a obiectivului. Pentru producerea energiei termice necesare încălzirii și preparării apei calde de consum se va prevedea instalarea într-un spațiu tehnic a două cazane cu funcționare în cascada, cu arzătoare alimentate de la instalația de gaze naturale. Prin construcția cazanelor și prin automatizarea propusă (regulator electronic cu programare orară și săptămânală, termostatare a instalației de încălzire, termostatare individuală pe o parte din radiatoare, senzor exterior de temperatură), funcționarea și consumul de gaze naturale al centralei vor fi rațional adaptate necesarului de încălzire sezonier al clădirii.

Rețele de telefonie/internet

Se va solicita de la furnizorii specializați accesul la aceste servicii.

3.11. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate:

- relaționare cât mai firească în cadrul localității;
- asigurarea accesului pe parcelă eliminând perioadele de staționare;
- s-au prevăzut limitări în ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemâna urbanistului și a autorităților locale;
- respectarea condițiilor impuse de certificatul de urbanism, respectiv a reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului din care face parte terenul studiat;
- indici de ocupare, aliniamente și retrageri maxime sau obligatorii;

- conform R.L.U. aferent P.U.G. Bacău necesarul de spațiu verde este de minimum 10% din suprafața terenului ; suprafața de spațiu verde propusă este de 1.510mp.

În ce privește gospodărirea deșeurilor și gospodărirea apelor s-au prevăzut următoarele măsuri :

- depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate, situate adosat laturii vestice a terenului de amplasament.

4. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- stabilirea corectă a zonificărilor .
- tipul de proprietate al terenurilor;
- circulații și echipare edilitară.

Intocmit,

arh. Alexandru Vasile Geliman