

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. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică
- 3.8. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

4. Concluzii

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. **Denumire lucrare:** PUZ – CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI
2. **Amplasament:** Str. Pictor Theodor Aman, nr.94E, 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:** Septembrie 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 289 din data 10.06.2020 eliberat de Primăria Bacău și studiază o suprafață de 3,00 ha din care face parte și suprafața 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 de birouri, ce va avea regim de înălțime S+P+3.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal constau în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce rezultă în urma amplasării în zona studiată a obiectivului propus, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivului mai sus menționat, realizarea accesului la amplasament, realizarea de parcări aferente, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a

terenului (POT), retragerea clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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, 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

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. 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

Terenul 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 10,30 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 (H=46,00 m) și P+4 etaje (H=20,50 m). Fondul construit în această zonă este reprezentat de clădiri realizate din materiale durabile și care se află în stare bună.

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

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

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 .

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 .

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 înghet 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.

2.4. CIRCULAȚIE

Accesul la amplasament se realizează printr-o alee acces care se descarcă în Str. Pictor Theodor Aman, stradă cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 7.00 metri, prevăzută cu trotuare pe ambele părți.

Structura sistemului rutier a străzii alee acces și Str. Pictor Theodor Aman, este:

- 4 cm uzură;
- 6 cm binder;
- 15 cm piatră spartă;
- 25 cm balast.

Caracteristicile profilului transversal ale aleii de acces, care se descarcă în str. Pictor Theodor Aman, la amplasamentul studiat sunt următoarele:

- lățimea părții carosabile este de 2 benzi x 3.50m= 7.00m;
- profil transversal: rampă cu $P=0,57\%$
- sistem colectare ape pluviale: gaighere.
- trotuare pe ambele părți cu lățime de 1,60m respectiv 1,70m.

Amplasamentul studiat poate fi accesat carosabil pe două 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, și CC – zonă pentru căi de comunicație rutieră.

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 (H=46,00 m) și P+4 etaje (H=20,50 m). Fondul construit în această zonă este reprezentat de clădiri realizate din materiale durabile și care se află în stare bună.

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 asemeni, 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 completarea fondului construit și de creare de noi ansambluri de birouri 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.

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 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.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto proiectat va deservi, ca acces auto în/din alea de acces spre strada Pictor Theodor Aman conform planșei de Reglementări urbanisice-zonificare.

Amenajarea accesului s-a făcut în baza – Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme indicativ NP 24 /1997.

Traficul generat de obiectiv prognozat de beneficiar este de 20 autoturisme pe zi.

S-a proiectat amenajarea de bandă de stocare la intrarea în parcare.

S-a proiectat un acces rutier în parcare subterană pe o bandă de circulație alternativă, cu latimea de 2,85m.

Căile de circulație pentru autoturisme vor fi libere de orice obstacol pe toată lățimea lor și pe înălțimea de 2.85m mai mare decât lățimea minimă de 2,13 m conform art III.B.B1.1. din NP 24 /1997

Accesul în/din parcare subterană va fi format din următoarele tronsoane

- Tronson de racordarea (de la aleea de acces în strada Pictor Theodor Aman la rigola carosabilă amplasată la limita proprietății) cu trama stradală a orașului prin intermediul unui sector cu pantă longitudinală de 2.5% cu lungime aproximativ 12.0m amplasat pe trenul închiriat pentru amenajarea accesului la proprietate de la primăria municipiului Bacău conform Contract de închiriere nr 14501/8248/13.02.2020.

- Tronson de racordare de la rigola carosabilă la liftul hidraulic auto având panta longitudinală de 3% cu lungime de 9,36m 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 la liftul hidraulic auto în parcare subterană spre locurile de parcare multietajate cu 2 niveluri.

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 9.43m.

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

Acces pietonal

Accesul pietonal se va realiza separat de accesul rutier din aleea de acces.

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 aleei acces.

Accesul pietonal în parcare subterană se va realiza cu ajutorul unui lift.

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 nu întrerupe vizibilitatea;
- accesul pietonal în clădire este distinct de accesul rutier

Semnalizare

Semnalizare verticală:

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

- la intrarea în incintă indicatorul rutier: „**Oprire**”
- la intrarea în incintă indicatorul rutier „**Prioritate pentru circulația din sens invers**”
- la ieșirea din subsolul clădirii - parcerii suterane, pe zidul de sprijin indicatoarele: indicatorul „**Prioritate față de circulația din sens invers**” și indicatorul : „**La dreapta**”
- la capetele trecerii de pietoni realizate în dreptul accesului incintei , pe trotuare, se va amplasa indicatorul rutier : „**Trecere pietoni**”.

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

Amplasarea de semafor inteligent și bariere la intrarea în incintă și la intrarea în parcare subterană.

Semnalizare orizontală

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

Conform HCL Bacău 385 din 29.12.2016, si Regulamentului Local de Urbanism aferent, PUG Municipiul Bacău prevede 1 loc de parcare la 60 mp SCD plus un spor de 1 loc de parcare la 300 mp SDC.

S-au proiectat în total **13 locuri** de parcare:

- **12 locuri** de parcare cu dimensiunea de 2,30x5,0m, - în încinta pentru buna desfășurare a funcțiunilor propuse.
- **1 loc** de parcare cu dimensiunea de 2,30x5,0m cu spațiu de 1.20m pentru persoane cu dizabilități.

S-a proiectat o rigolă la limita de proprietate, cu lungime de 4,50 m. Aceasta rigolă are rolul de prelua apa ce se colectează de pe partea carosabilă a străzii și să

împiedice ajungerea apei în parcare subterană.

Apele pluviale colectate de rigola carosabilă vor fi dirijate și descărcate în rețeau de ape pluviale aferente incintei studiate.

Apele uzate menajere vor fi colectate și dirijate către sistemul de canalizare al orașului.

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

Investiția ce urmează a se realiza pe amplasament este o clădire de birouri cu regim de înălțime de S+P+3 (H max.15,00 m) ce se va construi în regim izolat.

Suprafața construită a clădirii va fi de maxim 175,00 mp, iar cea desfășurată de 595,00 mp. Clădirea va avea funcțiunea de birouri, spații ce vor fi realizate – împreună cu dotările aferente (grupuri sanitare, circulații verticale și orizontale) pe cele patru niveluri propuse ale clădirii.

Amprenta parterului va avea o suprafață mai mică decât proiecția pe sol a nivelurilor superioare.

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 mari de spațiu verde amenajat .

Proiecția în plan vertical a clădirii de birouri proiectată se suprapune pe o distanță de 4,4 metri pe capătul nord-vestic al fațadei clădirii Universității, față de care are o lungime de 33,67 metri, aceasta dacă proiecția se face urmând unghiul dictat de forma terenului de amplasament. Dacă proiecția se face urmând perpendicularitatea pe fațada Universității se observă că obiectivul propus nu intersectează fațada decât la o distanță de aproximativ 30 de metri și doar pe o porțiune de 4 metri. Astfel, clădirea proiectată nu obturează imaginea acestui edificiu, indiferent de unghiul din care este perceput în raport cu clădirea propusă.

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

Obiectul de arhitectură se va integra în relieful existent, fără intervenții asupra

acestui, volumetria urmând a se acorda cu peisajul existent. Plastica arhitecturală va avea o exprimare modernă, contemporană, urmărindu-se integrarea noii arhitecturi în context.

Clădirea 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 limita 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 aprobați prin PUG pentru zona de instituții și servicii

P.O.T. = 75,00%

C.U.T. = 2,00

Regim de înălțime P+1-2

Indici urbanistici propuși prin proiect

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

C.U.T. max. propus= 2,4

H max. = 15,00 m, regim de înălțime S+P+3

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
- construcție	-	-	- 175,00	- 70,00
- acces carosabil + platformă+alei, trotoare	-	-	- 50,00	- 20,00
- spațiu verde amenajat	-	-	- 10,00	- 10,00
Total	250	100	250	100

3.5. 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

Pentru asigurarea cu energie electrică, obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă, acest racord făcându-se subteran. Amplasarea în teren a clădirii s-a făcut cu respectarea avizului de amplasament nr. 1002219657 din 12.06.2019 eliberat de Delgaz Grid aviz favorabil ce a fost obținut după realizarea proiectului nr.857/20.12.2018 “ Reglementare coexistență între instalațiile Delgaz și amenajare clădire birouri Pictor Aman” și după ce au fost executate toate lucrările necesare impuse prin proiect.

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

În interiorul clădirii , 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 .

3.6. 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.

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.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Investitia ce urmeaza 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.

3.8. 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 parcarea 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 branșamentele 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.

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

