

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV ȘI ATELIER
PRESTARI SERVICII; ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR**

2. Amplasament: Str. Poligonului, mun. Bacău

3. Beneficiar: **S.C. MBM SERVICE S.R.L**

4. Proiectant general: S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L. Bacău

5. Data elaborării: Septembrie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 454 din data 05.08.2020 eliberat de Primăria Bacău și studiază un teritoriu cu suprafața de 10,00 ha situat în partea sud-vestică a municipiului Bacău, la limita teritoriului administrativ al municipiului Bacău cu Luizi Călugăra.

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 destinația de sediu administrativ și atelier de prestări servicii.

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 funcțiilor 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 sud-vestică a localității fiind o zonă cu potențial ridicat în ceea ce privește construcția de clădiri de birouri și în general a dotărilor aferente zonei de instituții și servicii 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

Amplasamentul studiat se află partea sud-vestică a intravilanului municipiului Bacău, în UTR 26 care reprezintă o zonă aeroportuară rezervată ce coexistă cu funcțiunea de instituții și servicii. Terenul studiat, pe care se va realiza obiectivul propus are accesul asigurat din strada Poligonului (DJ 119), stradă cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 6.00 metri. Această stradă se intersectează cu drumul național DN 11 și face legătura cu centrul municipiului și principalele căi de acces către acesta.

Parcela cu număr cadastral 83689 este proprietate privată a beneficiarului și are o suprafață de 44700 mp.

Vecinătățile proprietății sunt următoarele:

- **N-E** – Unitate Militară
- **S-E, S-V** - teren Consiliul Local nr. cad. 82927
- **N-V** - strada Poligonului, DJ 119
- **E** – teren Consiliul Local.

Amplasamentul studiat face parte din Unitatea Teritorială de Referință nr. 26. Funcțiunea dominantă a zonei învecinate este de instituții și servicii de interes general, funcțiune ce este instituită prin P.U.G. aprobat prin HCL nr.84/2012 și asupra amplasamentului. Amplasamentul studiat se invecinează pe latura de Nord cu o zona cu destinație specială, iar pe latura de Est cu o zonă aeroportuară.

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.

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

Zona studiată este situată pe podul terasei de 35 ÷ 40 m altitudine relativă dezvoltată de râul Bistrița în versantul sau drept. Terenul se află la cca. 1,5 km distanță de fruntea terasei și este plan și aproape orizontal, prezentând o înclinare foarte slabă spre est, spre zona teraselor de luncă.

Amplasamentul studiat prezintă o ușoară înclinare vest-est.

Din punct de vedere climatic zona municipiului Bacău se încadrează în zona de extindere a climatului temperat continental propriu-zis, cu aspecte specifice culoarelor depresionare și dealurilor joase din nord-vestul Podișului Moldovenesc, cu influențe scandinavo-baltice.

Temperatura medie multianuală este stabilită în jurul valorii de 9,2°C, luna cea mai caldă fiind Iulie, cu o valoare medie multianuală de 21,2°C iar luna cea mai rece Ianuarie cu temperatura medie de - 4,1°C. Numărul mediu al zilelor cu îngheț este de 126 pe an.

Valoarea medie multianuală a precipitațiilor din zona confluenței râurilor Bistrița și Siret este de cca. 542 mm/an.

Valorile medii multianuale ale precipitațiilor fiecărei luni evaluează un maxim pluviometric în intervalul Mai – August și minime în lunile Decembrie – Martie.

Vânturile predominante sunt din direcțiile nord și nord-vest, culoarul Siretului favorizând o dirijare mai mult nord-sud a curenților atmosferici. În timpul iernii viteza vântului poate depăși 70 km/ h, viteza medie având valori de până la 6 m/s.

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 .

Apa subterană este la adâncimi mari, de peste - 100,00m CTN. În apropierea terenului studiat este o fântână care are adâncimea de - 40,00 m CTN și este secată. Un foraj realizat în 2012 pentru cimitirul nou Sarata 2, situat la cca 200 m est de teren, are adâncimea de - 180,00 m CTN.

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

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

4. Reglementări

Sediul administrativ, Atelier prestări servicii va avea regimul de înălțime P+1EParțial, cu o înălțime maximă de 8,75 m față de cota terenului natural. În cadrul acestei clădiri se vor desfășura activități de prelucrare-asamblare, reparație mașini de cusut, activități administrative și activități comerciale, direct legate de activitatea de producție. Se propune realizarea unei anexe ce va adăposti dotări edilitare, cu un regim de înălțime parter.

Suprafața construită a clădirilor va fi de 2999,04 mp, iar cea desfășurată de 3211,96 mp.

Construcția se va amplasa în teren conform planșei de "Reglementări urbanistice" și anume la o distanță minimă de 15,00 metri față de limita de proprietate din Nord-Vest, la o distanță minimă de 176,00 metri față de limita de proprietate din Sud-Est, la minim 12,30 metri față de limita Nord-Vest. Față de limita de Sud-Vest se va păstra o distanță de 96,50 metri.

Pe amplasament se vor realiza spații verzi în proporție de 20% din suprafața terenului.

Împrejmuirea pe latura de Nord-Vest va păstra o distanță de 7,50 metri față de axul drumului județean DJ 119.

Conform Anexei 4 "Necesarul de parcaje" la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bacău, pentru construcțiile administrative și financiar bancare se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SDC plus un spor minim de un loc de parcare la 300 mp SDC.

Activitatea de birouri se va desfășura pe o suprafață maximă de 400 mp, de unde rezultă un necesar de 7 locuri de parcare. Pentru suprafața afectată de spațiul de prestări servicii (cca. 2800 mp) rezultă un necesar de 10 locuri de parcare.

Se propun 35 **locuri** de parcare: 33 locuri de parcare cu dimensiunea de 2,50x5,0m, - în încinta pentru buna desfășurare a funcțiilor propuse și 2 locuri de parcare cu dimensiunea de 2,50x5,0m cu spațiu de 1.20m pentru persoane cu dizabilități precum și un loc de parcare pentru tir.

Accesul rutier în incintă a fost proiectat cu relație dreapta- stânga.

Accesul rutier de intrare/ieșire la amplasamentul are lățimea totală de 7,00m.

Calea rutieră destinată accesului de intrare/ieșire în/din incinta la drumul județean se va realiza separat pe câte o bandă de circulație având lățimea de 3,50m.

Accesul va avea lățimea totală de 67,55 m la racordarea cu partea carosabilă a drumului județean.

Racordarea accesului rutier la drumul județean DJ 119, (Str Poligonului) se va realiza cu raze de racordare de 12.00m.

Amenajarea orizontală a accesului a fost verificată simulând circulația cu un vehicul având lungimea de 18,0m.

Structura sistemului rutier proiectat

Între marginea DJ 119, (Str Poligonului) și rigola carosabilă,

- panta transversală de 2.5%

s-a proiectat o structură rutieră identică cu cea a DJ 119, (Str Poligonului)

- 4 cm BA16;

- 6 cm BAD 22,4;

- 15 cm piatră spartă;

- 25 cm balast;

- la îmbinarea între sistemul rutier existent al drumului județean DJ 119, (Str Poligonului) și sistemul rutier s-a proiectat să fie montat un strat antifisură din geotextil, cu o lățime de 1.00m pe toată lungimea racordării.

În incintă (după rigola carosabilă)

- panta transversală de 2.5%.

Structura rutiera proiectată:

- 22 cm, strat din beton de ciment BcR 4.5;

- hârtie Kraft (folie polietilenă);
- 3 cm, strat de nisip;
- 25 cm, strat de fundație din balast;
- 10 cm nisip;
- partea carosabilă va fi delimitată de borduri prefabricate din beton de ciment 20x25x500 pe fundații din beton de ciment C8/10.

Pentru a se asigura rampe persoanelor cu dizabilități, în dreptul accesului, bordurile rutiere se vor monta îngropate, cu lumina de aprox. 3-5cm (în funcție de producătorul prefabricatului) și trotuarul se va realiza cu pantă.

Structura sistemului pietonal proiectat

- panta transversală de 3%;
- 6 cm, pavele prefabricate din beton de ciment;
- 3 cm, strat de nisip;
- 15 cm, strat de fundație din balast;
- trotuarul va fi delimitată de borduri prefabricate din beton de ciment 20x25x500 pe fundații din beton de ciment C8/10 spre alei carosabile și borduri prefabricate din beton de ciment 10x15x500 spre spații verzi pe fundații din beton de ciment C8/10.

În interiorul amplasamentului se vor amplasa recipiente pentru colectarea selectivă a deșeurilor. 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 context.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a obiectivului propus se va face dintr-un puț forat ce se va realiza pe amplasament.

Rețea de canalizare

Colectarea apei uzate se va realiza prin intermediul unor cămine și canale colectoare, evacuarea făcându-se într-un bazin vidanjabil propus a se realiza pe amplasament.

Apa pluvială provenită de pe platformele carosabile va fi preluată prin intermediul unei rețele și stocată într-un rezervor putând fi folosită ca rezervă de incendiu și pentru întreținerea spațiilor verzi amenajate.

Alimentare cu energie electrică

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

Telefonizarea clădirii se va realiza din rețeaua telefonie existentă în zonă, conform unui proiect de specialitate.

Alimentare cu gaze naturale

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

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/recipienți 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.

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

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G.

ZONA INSTITUTII ȘI SERICII

P.O.T. = 75%

C.U.T. = 2,00

REGIM DE INALTIME P+1-2

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. max. propus = 60%

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

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ PROPUȘĂ

Hmax = P+1-2 Hmax = 15,00 m

Bilanț teritorial

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT Suprafață (mp)	Procent % din S total	PROPUS Suprafață (mp)	Procent % din S total
Zonă instituții publice și servicii	44700	100	44700	250
- construcții propuse	-	-	- 3000	- 6,71
- spații verzi	-	-	- 8940	- 20
- circulații+parcări	-	-	- 8940	- 20
- teren rezervat dezvoltare ulterioară	-	-	- 23820	- 53,28
Total	44700	100	44700	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 recomandărilor 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

