



CONSTRUIRE UNITATE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ KFC DRIVE THRU

Str. Mărășești, nr. 100A, mun. Bacău, jud. Bacău, Nr. Cad 85596

Beneficiar : KAPPA INVEST SRL

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
-IULIANA GELIMAN-**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Listă de semnături
3. Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----------|
| 4. U1 Situația existentă | sc. 1/500 |
| 5. U2 Reglementări urbanistice | sc. 1/500 |
| 6. U3 Reglementări edilitare | sc. 1/500 |
| 7. U4 Obiective de utilitate publică | sc. 1/500 |
| 8. U5 Posibilitați de mobilare urbanistică | sc. 1/500 |

Intocmit
Arh. Iuliana Geliman

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. I Introducere

Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea lucrării : P.U.D.- CONSTRUIRE UNITATE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
KFC DRIVE THRU

Beneficiar: KAPPA INVEST SRL

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -IULIANA GELIMAN-

Amplasament: str. Mărășești, nr. 100A, mun. Bacău, jud. Bacău, nr. cad. 85596

Data elaborării: iunie 2019

Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program :

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește demararea lucrărilor de construire a unei unități de alimentație publică KFC Drive Thru. Proiectul presupune construirea unității de alimentație publică dotată cu serviciul de drive thru, terasa deschisă cât și o serie de elemente de signalistică publicitară – totemuri de diverse înălțimi.

Terenul este proprietatea privată Manole Viorica, Achilov Andreea Nina, SC Realcover SRL, Manole Viorica, Anicăi Eugen, Anicăi Mihaela și există înscrieri privitoare la sarcini – drept de suprafață pe numele beneficiarului, SC Kappa Invest SRL.

Terenul este situat în intravilanul mun. Bacău, str. Mărășești, nr. 100A, nr. cad. 85596 cu funcțiunea actuală de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Pentru accesul pe teren, beneficiarul a închiriat din domeniul public trei căi de acces, două din str. Mărășești – un teren pentru accesul auto și un al doilea teren pentru accesul pietonal, cât și o a treia cale de acces către str. Panselelor.

În cadrul acestui studiu se consideră a fi necesar să se rezolve următoarele obiective principale în incinta amplasamentului:

- Construirea unei unități de alimentație publică dotată cu serviciul drive thru, terasă deschisă, curte de serviciu și o serie de totemuri publicitare ;
- asigurarea circulației auto și pietonale la nivelul cerințelor din zonă și a legăturilor corespunzătoare;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- rezolvarea acceselor în incintă și parcaje, fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru obiectivul propus;
- menținerea caracterului general al zonei din punct de vedere urbanistic pentru integrarea noii amenajări în specificul zonei.

Cap. II Încadrarea în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității

Zona de studiu cât și amplasamentul fac parte din intravilanul mun. Bacău adiacent extremității sudice a zonei centrale a acestuia. Amplasamentul este înregistrat pe str. Mărășești, nr. 100A. Funcțiunea dominantă în zonă este locuirea , compusă din locuințe colective existente în blocuri cu regim mediu de înălțime P+4 niveluri..

Terenul care a generat prezentul P.U.D. se învecinează cu:

-la Nord-Est – terenuri aparținând Primăriei mun. Bacău;

-la Sud-Est – terenuri aparținând Consiliului Local Bacău;

-la Sud-Vest – terenuri aparținând Primăriei mun. Bacău și Consiliului Local Bacău;

-la Nord-Vest- terenuri aparținând Consiliului Local Bacău.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile elaborate anterior:**Conform P.U.G. al mun. Bacău**

Terenul se află în zona II – zonă cu regim de înălțime pentru construcții impus

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusa din locuințe colective existente în blocuri cu regim de înălțime P+4 niveluri;

Funcțiuni complementare admise:

- instituții publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate);
- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizări permise:

- locuințe colective cu P+4-10 niveluri, cu parter liber pentru alte funcțiuni, completări în cadrul trupului principal;
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban;
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșă, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.

Utilizări interzise:

- activități producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice – incendii, explozii;
- în raport cu zona funcțională: se interzic orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu specificul zonei;
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise ca funcțiune dominantă și funcțiuni complementare;
- sunt interzise locuințele individuale în subzona LC – zonă de locuințe colective;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise funcțiunile industriale.

Pentru UTR g zona locuințe colective se admite:

- regim de înălțime maxim admis P+10
- înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 45,00m
- POT max = 40%
- CUT max = 4,4

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu, precum și distanțele prevăzute de normele sanitare.

Conform Certificatului de urbanism nr. 429 din 19.06.2019

Terenul este proprietatea privată Manole Viorica, Achilov Andreea Nina, SC Realcover SRL, Manole Viorica, Anicăi Eugen, Anicăi Mihaela și există înscrieri privitoare la sarcini – drept de suprafață pe numele beneficiarului, SC Kappa Invest SRL.

Terenul este situat în intravilanul mun. Bacău, str. Mărășești, nr. 100A, nr. cad. 85596 cu funcțiunea actuală de locuințe colective și funcțiuni complementare. Folosința actuală este teren curți-construcții, funcțiunea aprobată prin P.U.G. este zonă locuințe colective inclusă în UTR 9. Terenul se află în zona A de impozitare.

Utilități existente în zonă: energie electrică, gaze, telecomunicații, apă, canalizare, termoficare.

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Conform studiului geotehnic întocmit de Frontal D.I. system SRL

Amplasamentul ocupă o suprafață plană, practic orizontală, având stabilitatea generală și locală asigurată. Nu există pericol de inundare a zonei în condiții meteorologice normale și nici urme de fenomene morfogenetice active.

Stratul natural bun de fundare este constituit din praf argilos, cafeniu la galben-cafeniu, cu aspect loessoid, cu plasticitate mijlocie, plastic consistent la plastic vârtos, cu compresibilitate medie – mare, prezentând o slabă sensibilitate la umezire. Fundarea se va putea face direct în stratul recomandat, la o adâncime minimă de -1,50m CTN, inclusiv cu asigurarea respectării unei încastrări minime de 0,20m în stratul recomandat.

Nivelul apei freatice este studiat la o adâncime foarte mare (mai mult de -9,50m CTN) și nu va avea nici o influență asupra terenului de fundare; nu apar infiltrații.

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

Conform Studiului de evaluare a nivelului de zgomot întocmit de Drd. Ing. Marius Joldea si Ing. Maria Lucia Popovici

Din analiza comparativă a valorilor de zgomot L_{zsn} în cele două situații – nivel de zgomot trafic preexistent și nivel de zgomot total după implementarea proiectului propus – se pot concluziona următoarele:

- Nu sunt previzionate creșteri ale valorilor indicatorului de zgomot L_{zsn} la nivelul fațadelor cele mai expuse ale clădirilor de locuit
- Datorită faptului că, construcția propusă cu H=6,50m va acționa ca o barieră fonică interpusă între sursa de zgomot reprezentată de traficul rutier de pe str. Mărășești și clădirile de locuințe colective adiacente amplasamentului studiat în cazul punctelor de percepție 1,2,3,4 și 5 cu toate că vor apărea noi surse de zgomot pe amplasament, valorile indicatorului de zgomot L_{zsn} vor fi mai mici decât în situația existentă

Trebuie menționat aici faptul că, valorile indicatorului de zgomot L_{zsn} indicate pentru zona studiată sunt chiar mai mari decât cele rezultate în urma predicțiilor realizate în prezentul studiu.

În consecință, implementarea proiectului și apariția unor noi surse de zgomot aferente activității propuse, nu sunt de natură a genera valori ale nivelului de zgomot mai mari decât cele preexistente pentru niciun indicator de zgomot și în niciunul dintre punctele de recepție considerate.

Deși evaluările anterioare privind influența surselor de zgomot suplimentare apărute pe amplasament după implementarea proiectului propus prin PUD relevă faptul că valorile prognozate ale indicatorilor de zgomot nu depășesc valorile preexistente evidențiate atât prin Harta de Zgomot a Municipiului Bacău cât și prin hărțile de zgomot generate cu ocazia elaborării prezentului Studiu – ba chiar, cu excepția punctul 6 de recepție, sunt mai mici decât cele preexistente, pentru a preveni un eventual disconfort produs locatarilor din vecinătate, se recomandă luarea unor măsuri de protecție la zgomot.

În acest sens, se recomandă plantarea unui gard viu în zonele adiacente căilor de intrare / ieșire în/din incintă, pe perimetrul platformei de parcare și a căii de acces spre zona de service Drive Thru.

De asemenea, se recomandă amplasarea unei bariere fonice cu înălțimea $H=2,50$ m ce să închidă pe 3 laturi echipamentele frigorifice amplasate pe acoperișul unității, în zona camerelor de frig – singura latură deschisă va fi cea orientată spre strada Mărășești

Conform Refereatului de evaluare a impactului activităților asupra confortului și sănătății populației elaborat de Dr. Chirilă Ioan și Dr. Oana Iacob

Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv.

S-a determinat un total de 9 efecte cu impact negativ, dintre care 8 în perioada fazei de construcție (pe termen scurt) și 1 post-construcție (pe termen lung).

S-a determinat un total de 8 efecte cu impact pozitiv, dintre care 1 în perioada fazei de construcție (pe termen scurt) și 7 post-construcție (pe termen lung).

Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construcție, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea unor serii de măsuri care se regăsesc în capitolul „Condiții și recomandări”.

Impactul pozitiv asupra determinantilor sănătății populației rezidente este important, și pe termen lung.

Coroborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

Considerăm ca obiectivul de investiție *Construire unitate de alimentație publică KFC drive thru, situat în Str. Calea Mărășești, nr. 100A, mun. Bacău, jud. Bacău, Nr. Cad 85596*, are un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zona, iar eventualul impact negativ asupra determinantilor sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

În condițiile respectării integrale a prezentului proiect și a recomandărilor din prezentul referat, distanțele reale reprezintă perimetrul de protecție sanitară, obiectivul putând funcționa în locația propusă.

Conform studiului de dispersie a principalilor poluanți emiși în atmosfera în urma activităților ce vor fi desfășurate la adresa str. Calea Mărășești, nr. 100A, mun. Bacău

Din analiza rezultatelor modelării dispersiei poluanților în atmosferă după implementarea proiectului rezultă următoarele concluzii:

- La nivelul zonei studiate concentrațiile maxime se încadrează în valorile limită stabilite prin Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător și STAS 12574/87, pentru toți poluanții relevanți analizați. Nu s-au înregistrat depășiri la nivelul arealului de modelare.
- Valorile maxime ale concentrațiilor de poluanți se regăsesc pe amplasamentele de-a lungul arterelor principale de trafic din zonă, areale care nu se supun prevederilor Legii 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Concentrațiile de particule totale în suspensie sunt datorate poluării de fond (preexistente) și nu pot fi atribuite traficului suplimentar generat de obiectivul de investiții.
- Emisiile din trafic datorate zonei de parcare a obiectivului de investiții propus, aparținând SC. KAPPA INVEST SRL., din str. Mărășești sunt nesemnificative.

Cap. III. Situația existentă

Zona studiată face parte din intravilanul mun. Bacău adiacent extremității sudice a zonei centrale a acestuia.

Terenul este situat în intravilanul mun. Bacău, str. Mărășești, nr. 100A, nr. cad. 85596 cu funcțiunea actuală de locuințe colective și funcțiuni complementare și este liber de construcții.

Zona analizată conține în principal imobile de locuințe colective cu regim de înălțime P+4 niveluri cât și imobile de locuințe colective cu regim de înălțime P+10 niveluri cu parter cu funcțiuni de comerț și/sau servicii..

În zona analizată predomină suprafețele de teren deținute de autoritățile publice, terenul ce a stat la baza elaborării prezentei documentații fiind o excepție, aflându-se în posesia persoane fizice și juridice.

Suprafața amplasamentului este plană, iar stabilitatea generală și locală a acestuia este asigurată, fiind ferit de pericolul alunecărilor sau a inundațiilor în condiții meteorologice normale. Terenul este plan și nu necesită lucrări de sistematizare verticală. Fundarea se va putea face direct în stratul recomandat, la o adâncime minimă de -1,50m CTN, inclusiv cu asigurarea respectării unei încastrări minime de 0,20m în stratul recomandat. Nivelul apei freactice este studiat la o adâncime foarte mare (mai mult de -9,50m CTN) și nu va avea nici o influență asupra terenului de fundare; nu apar infiltrații.

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

Seismic. Conform cu macrozonarea seismică, mun. Bacău, zona amplasamentului se înscrie în zona C și se încadrează în următorii parametri: accelerația seismică $a_g = 0,35s$; perioada de colț $T_c=0,7 s$, conform Normativului P100/1-2013.

Zona este deservită tehnico-edilitar de rețele de alimentare cu: energie electrică, gaze, telecomunicații, apă și canal cât și termoficare. Terenul de amplasament este în loc ferit de surse de poluare și de orice alte elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața utilizatorilor.

Cap. IV. Reglementări

Prin tema program stabilită împreună cu beneficiarul se dorește realizarea unui imobil cu destinația alimentație publică dotat cu serviciul de drive thru. Capacitatea totală a imobilului va fi de 86 de locuri la masă, cumulat pentru locurile propuse la masă în interiorul unității de alimentație publică cât și la terasa deschisă propusă la exterior. De asemenea, conform cerințelor beneficiarului, se vor realiza o serie de totemuri de semnalizare și publicitare, dinc are cel mai înalt va avea 12,00m înălțime, conform planșelor desenate ce fac parte componentă din prezenta documentație. Totemul publicitar de 12,00m înălțime va fi amplasat pe latura nord-estică, spre str. Mărășești

Zona studiată face parte din intravilanul mun. Bacău. Pentru realizarea accesului din domeniul public către teren, beneficiarul a închiriat trei terenuri – pentru accesul auto cât și pentru accesul pietonal, conform planșelor desenate, care fac accesul pe teren de pe str. Mărășești și către str. Panselor.

Imobilul propus va avea regim de înălțime P, cu o înălțime maximă de +6,50m, excepție făcând totemul publicitar, amplasat pe terenul beneficiarului, pe latura către str. Mărășești, care va avea 12,00m înălțime.

Imobilul va dispune de bucătărie proprie, tip fast-food, spații de depozitare, grupuri sanitare, sală de mese și toate spațiile necesare bunei desfășurări a activității.

Unitatea de alimentație publică va avea o suprafață construită la sol egală cu suprafața construită desfășurată la sol de 342,00m²

Unitatea de alimentație publică va fi amplasată la:

- 27,40m față de latura de nord-vest;
- 3,30m față de latura de nord-est;
- 9,80m față de latura de sud-est;
- 9,50m față de latura de sud-vest:

Față de clădirile învecinate, unitatea de alimentație publică KFC Drive Thru va fi amplasată la 15,00m față de clădirile din sud-est, la 15,00m față de clădirile din sud-vest și la

30,00m față de clădirile din nord-vest. Pe latura de nord-est terenul este adiacent străzii Mărășești.

Accesul pietonal pe amplasament se va face pe latura de nord-est din str. Str. Mărășești, prin intermediul unui teren închiriat de la administrația publică. Accesul carosabil pe teren se va face din str. Mărășești prin intermediul unui al doilea teren închiriat de la administrația publică cât și prin intermediul unui al treilea acces închiriat tot de la administrația publică ce face legătura cu str. Panslelor.

Investiția propusă se integrează în zona prin funcțiunea sa – unitate de alimentație publică – funcțiune complementar admisă.

Se vor folosi materiale de calitate care respectă standardele de calitate și siguranță în exploatare în vigoare. Clădirile învecinate nu vor fi afectate și nu vor suferi intervenții datorate imobilului nou propus.

Circulația pietonală în interiorul amplasamentului va fi rezolvată prin alei pietonale care vor face legătura între accesele pietonale pe teren, accesele în unitatea de alimentație publică și parcare auto propusă pe teren.

Circulația auto propusă pe amplasament se va compune din:

- Circulație internă propusă I în segmentul de acces nou propus din str. Mărășești:
 - o Parte carosabilă 6,00m, îmbrăcăminte din asfalt, două fire de circulație, câte un fir pe sens;
 - o Fără trotuare – acces exclusiv auto.
 - o Colectarea apelor pluviale se face la sistemul public de canalizare al mun. Bacău.
- Circulație internă propusă II
 - o Parte carosabilă 3,00m, îmbrăcăminte din asfalt, un fir de circulație, sens unic;
 - o Trotuare pe o parte de minim 1,20m lățime
 - o Colectarea apelor pluviale se face la sistemul public de canalizare al mun. Bacău.
- Circulație internă II aferentă zonei de parcare:
 - o Parte carosabilă 6,00m, îmbrăcăminte din asfalt, două fire de circulație, câte un fir pe sens;
 - o Parcare perpendiculară de 5,00m adâncime
 - o Trotuare pe ambele părți de 1,50m lățime
 - o Colectarea apelor pluviale se face la sistemul public de canalizare al mun. Bacău.

Se va realiza un acces pietonal către imobil, de 2,00m, din str. Mărășești prin intermediul unuia dintre cele trei terenuri închiriate de la administrația locală.

SEMNALIZARE RUTIERĂ și accesuri pe teren

Pentru accesul din str. Mărășești:

- Intrarea se va face cu relație dreapta și ieșire relație dreapta. Ieșirea spre str. Mărășești va fi marcată cu semnele rutiere "Cedează trecerea" și "Obligatoriu la dreapta"

Pentru ieșirea spre str. Panslelor.

- Se va face exclusiv ieșirea cu relație dreapta. Aceasta va fi marcată cu semnele rutiere "Cedează trecerea" și "obligatoriu la dreapta". Intrarea va fi marcată cu semnul rutier "Acces interzis"

Toate trecerile de pietoni vor fi marcate cu semnul rutier "Trecere de pietoni".

Ieșirea din zona de parcare auto (circulația auto tip III) va fi marcată cu semnul rutier "Cedează trecerea".

Intrarea pe circulația auto tip II – circulații auto cu sens unic – va fi marcată cu semnul rutier "Sens unic". În zona de ieșire de pe acest tip de circulație se va amplasa semnul rutier "Acces interzis" pentru a preveni accesul autoturismelor în sens opus circulației auto propuse.

Delimitarea carosabilului va fi făcută cu bordură prefabricată de beton, tip A1x1000 (STAS 1139/87).

Dimensionarea locurilor de parcare va fi făcută conform Regulamentului Local de Urbanism cât și Anexei 5 (pct. 5.3.) la HOTĂRÂREA de GUVERN cu nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM.

Se propune o parcare auto cu o capacitate totală de 23 locuri cu dimensiuni de 2,50m x 5,00m din care două locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și vor avea dimensiunile de 3,50m x 5,00m cât și un loc de parcare pentru aprovizionare cu dimensiuni 3,50m x 10,00m conform planșelor desenate ce fac parte componentă din prezenta documentație.

Necesarul de locuri de parcare de 23 locuri + 1 loc pentru aprovizionare cu realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități este acoperit, și a fost calculat conform R.L.U. aferent P.U.G. mun. Bacău astfel:

- 1 loc de parcare la 5 locuri la masă pentru clienți + 1 loc de parcare la 15 locuri la masă pentru angajați. Pentru o capacitate totală de 86 locuri la masă rezultă $86/5 + 86/15 = 17,20 + 5,73 = 22,93$, rotund = 23
- Locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități – din cele 23 de locuri de parcare propuse pe amplasament, două dintre ele vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și vor fi marcate și dimensionate în consecință
- Locuri de parcare pentru aprovizionare – se propune 1 loc de parcare pentru aprovizionare

Necesarul de spații libere publice de folosință comună (spații verzi plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane) a fost calculat conform R.L.U. aferent P.U.G. mun. Bacău astfel:

- 10% din suprafața terenului pentru construcții cu SCD mai mică de 400,00mp. Steren = 2027,00mp, rezultă un necesar de 202,70mp.

Se propun în total 645,05mp de spații libere publice de folosință comună din care

- 506,20mp spații verzi amenajate
- 138,85mp alei și trotuare.

Suplimentar, se propune realizarea unei perdele de vegetație joasă și medie pentru protejarea locuințelor colective. Astfel se vor menține sub valorile maxime admise nivelurile de decibeli produse de obiectivul de investiție.

Conform recomandărilor studiului de evaluare a nivelului de zgomot întocmit de Drd. Ing. Marius Joldea și Ing. Maria Lucia Popovici se propune plantarea unui gard viu în zonele adiacente căilor de intrare / ieșire în/din incintă, pe perimetrul platformei de parcare și a căii de acces spre zona de service Drive Thru.

Terenul care a generat prezentul P.U.D. este plan și nu necesită lucrări de sistematizare verticală.

Circulațiile carosabile prezente în zonă sunt:

- str. Mărășești, cu:
 - o Parte carosabilă 12,00m, îmbrăcăminte din asfalt, cu 4 fire de circulație, câte două fire pe sens;
 - o Tortuar pe ambele părți de 2,80/4,20m lățime;
 - o Colectarea apelor pluviale se face la sistemul public de canalizare al mun. Bacău.
- Str. Panselelor, cu:

- Parte carosabilă 4,00m, îmbrăcăminte din asfalt, un fir de circulație;
- Tortuar pe ambele părți de 1,00m lățime;
- Colectarea apelor pluviale se face la sistemul public de canalizare al mun. Bacău.

Circulațiile carosabile existente nu se modifică prin prezenta documentație.

Imobilul de alimentație publică propus va avea un regim de aliniere propus în concordanță cu cel generat de clădirile adiacente marcat conform planșelor desenate atașate prezentei documentații. Regimul de înălțime propus va fi P, cu o înălțime maximă a clădirii de +6,50m și o serie de totemuri de informare – publicitare, din care unul, amplasat adiacent străzii Mărășești va avea 12,00m.

Se vor asigura, din rețelele edilitare existente în zonă următoarele utilități: apă, canal, energie electrică, gaz cu racorduri adiacente str. Mărășești, pe sub care se află pozate aceste rețele edilitare mai sus amintite. Energia termică se va asigura prin centrale termice proprii.

BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT

Steren = 2.027,00mp	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Aria construită	0,00 m ²	0,00%	342,00 m ²	16,90%
Circulații pietonale, din care:	0,00m ²	0,00%	181,85 m ²	8,95%
- Trotuare/alei	0,00m ²	0,00%	138,85 m ²	6,85%
- Terasa/curti serviciu	0,00m ²	0,00%	43,00 m ²	2,10%
Circulații carosabile	0,00m ²	0,00%	652,75 m ²	32,20%
Parcări	0,00 m ²	0,00%	344,20 m ²	17,00%
Spații verzi amenajate	0,00 m ²	0,00%	506,20 m ²	24,95%
Teren neamenajat	2.027,00 m ²	100,00%	0,00 m ²	0,00%
TOTAL	2.027,00 m²	100.00%	2.027,00 m²	100.00%

INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT

Steren = 2.027,00mp	EXISTENT	PROPUS
Aria construită	0,00 m ²	342,00 m ²
Aria proiectată	0,00m ²	342,00 m ²
Aria desfășurată construită	0,00m ²	342,00 m ²
POT	0,00 %	16,90%
CUT	0,00	0,17

Cap. V. Protecția mediului

Investiția propusă se integrează în zona prin funcțiunea sa – unitate de alimentație publică – funcțiune complementar admisă.

Imobilul de alimentație publică propus va avea un regim de aliniere propus în concordanță cu cel generat de clădirile adiacente.

Măsurile ce vor fi luate în considerare la elaborarea proiectului construcției:

- Aparatele de racire vor avea masuri de protecție pentru zone rezidențiale, cu elemente de izolare a vibrațiilor și elemente flexibile de racordare a acestora la tubulatură;
- Aparatele de racire vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot care au rolul de a reduce nivelul de zgomot prin fenomenul de absorbție prin materialul fonoabsorbant;
- Tubulaturile vor avea sisteme de preluare a vibrațiilor și vor amplasate pe tronsoane cit mai drepte care să împiedice apariția turbulențelor și implicit un zgomot cit mai ridicat;
- Sistemele de susținere a tubulaturilor vor fi prevăzute cu garnituri de cauciuc pentru preluarea vibrațiilor;

- Pentru amenajarea zonei DRIVE THRU se va folosi un asfalt special cu proprietati fonoabsorbante, care va reduce nivelul de zgomot; peste stratul obisnuit de mixtura asfaltica se va prevedea un strat de asfalt poros si astfel se va reduce nivelul zgomotului generat de frecarea dintre pneuri si imbracamintea asfaltica
- Limita de viteza pentru autovehicule in zona DRIVE THRU este de 10 km/h;
- Aprovizionarea magazinului se va face prin partea dinspre latura de sud a imobilului ;
- Evacuarea gazelor arse din spațiul bucatariei se va face prin intermendiul filtrelor de grăsime si mirosuri în conductele de extracție închise, fiind bazata pe principiul filtrarii electrostatice si se face pe latura dinspre strada Marasesti;
- Filtrarea aerului de la bucatarie se va realiza in mai multe stadii:
 - Aerul trece mai intai printr-un prefiltru mecanic pentru indepartarea particulelor de dimensiuni mari; astfel se elimina deja o parte substantiala de mizerie si grasime, protejand filtrul electrostatic;
 - Aerul este trecut apoi prin sectiunea de ionizare; aici particulele de grasime primesc incarcare electrica pozitiva;
 - Particulele sunt captate pe lamelele filtrului electrostatic care au incarcare electrica negativa;
 - Aerul este apoi eliberat in tubulatura de ventilatie trecand mai intai printr-un prefiltru mecanic care echilibreaza dinamic jetul de aer.
 - La acest sistem poate fi adaugat suplimentar modulul UV-OZONE cu generator de ozon, pentru indepartarea mirosurilor neplacute.
 - Pentru o eficienta maxima impotriva mirosurilor la modulul filtru electrostatic se pot adauga dupa caz - modul carbune activ sau sistem odors

Conform prevederilor studiului de zgomot mentionam:

- se recomandă plantarea unui gard viu în zonele adiacente căilor de intrare / ieșire în/din incintă, pe perimetrul platformei de parcare și a căii de acces spre zona de service Drive Thru.
- se recomandă amplasarea unei bariere fonice cu înălțimea $H=2,50$ m ce să închidă pe 3 laturi echipamentele frigorifice amplasate pe acoperișul unității, în zona camerelor de frig – singura latură deschisă va fi cea orientată spre strada Mărășești
- valorile prognozate ale indicatorului Lzsn la fațada clădirilor învecinate amplasamentului analizat se încadrează în intervalul 60-65 dB
- în cazul zgomotului generat de traficul rutier desfășurat exclusiv în incinta complexului rezidențial și de servicii propus prin PUD, valorile prognozate ale indicatorului de zgomot Lzsn nu depășesc valoarea maxim permisă pentru zgomotul provenit din traficul rutier, respectiv 65 dB conform Ordinului 152/2008 "pentru aprobarea Ghidului privind adoptarea valorilor limită și a modului de aplicare a acestora atunci când se elaborează Planurile de acțiune pentru indicatorii Lzsn și Lnoapte, în cazul traficului rutier produs de traficul rutier pe drumurile principale și în aglomerări ...".
- clădirea propusă cu $H=6,50$ m, va acționa ca o barieră fonică interpusă între sursa de zgomot reprezentată de traficul rutier desfășurat pe strada Mărășești și punctele de recepție aferente clădirilor de locuințe colective adiacente amplasamentului studiat.

Implementarea proiectului și apariția unor noi surse de zgomot aferente activității propuse, nu sunt de natură a genera valori ale nivelului de zgomot mai mari decât cele preexistente pentru niciun indicator de zgomot și în niciunul dintre punctele de recepție considerate.

Pe amplasament se gasesc doi nuci, unul va fi menținut pe poziția actuală, fiind poziționat într-o zonă de spațiu verde propus, cel de al doilea va fi reamplasat pe teren, întrucât se afla în dreptul accesului auto propus pe amplasament din str. Calea Mărășești

Cap. VI. Concluzii

Investiția propusă este necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea calității servirii populației din zonă.

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele P.U.D pot fi atinse:

- a- este cea mai bună soluție ținând cont de dimensiunile terenului studiat, soluțiile și tehnologiile constructive existente în acest moment pe piață;
- b- proporția investiție/suprafață obținută este mult mai bună decât în cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere funcțional centrul de evenimente propus ar asigura spațiul necesar funcționării în bune condiții a activităților propuse;
- d- permite beneficiarului să asigure condiții optime pentru creșterea calității zonei ;
- e- se realizează un obiectiv arhitectural modern și unitar cu impact semnificativ în contextul țesutului urban.

Astfel: ***Birou Individual de Arhitectura – Iuliana Geliman*** - recomandă acest PUD prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile de obținere a autorizației de construire pentru unitatea de alimentație publică KFC Drive Thru propusă. După aprobarea P.U.D. acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției.

Documentația este întocmită în faza de Plan Urbanistic de Detaliu numai pentru obtinerea avizării și aprobării acestuia, iar beneficiarul are obligația de a nu folosi această documentație în alte scopuri fiind interzisă multiplicarea sau înstrăinarea acesteia fără acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanță a datelor înscrise în documentație, beneficiarul este rugat să semnaleze proiectantul general. Documentația a fost întocmită cu respectarea normativelor și legilor în vigoare.

Cap. VII. Anexe

Tema-program

Prin tema program stabilită împreună cu beneficiarul se dorește realizarea unui imobil de alimentație publică KFC Drive Thru cu regim de înălțime P. Acestea va avea o suprafață construită de 342,00mp egală cu suprafața construită desfășurată. Imobilul de alimentație publică va avea o capacitate maximă de 86 de locuri și va fi dotat cu bucătărie tip fast-food cu toate spațiile anexe necesare. Se vor asigura spații de parcare cu respectarea Regulamentului Local de Urbansim aferent P.U.G. mun. Bacau cât și spații libere de folosință comună conform aceluiași regulament.

Materiale grafice



Intocmit,
arh. Iuliana Geliman