

**MEMORIU DE PREZENTARE  
-NONTÉHNIC-**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE :**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- 1.1 Denumirea lucrării:**P.U.D. - Construire cladire locuinte colective si spatiu comercial
- 1.2 Elaborator:** **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA TIMILIE BOGDAN**
- 1.3 Beneficiar:** **SC URBAN BUIDING SRL**
- 1.4 Amplasament:** **Str. Unirii, nr.30, mun. Bacau, jud BACAU**  
**Numar cadastral 61414**
- 1.5 Data elaborării:** **Octombrie 2015**

### **OBIECTUL lucrari :**

#### **Solicitări ale temei program**

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu, conform solicitării beneficiarului, este amenajarea terenului proprietatea investitorului pentru: Construire cladire locuinte colective si spatiu comercial.

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cerintei conditionate de Certificatul de Urbanism nr. 411 din data de 15.09.2015 eliberat de Primaria Municipiului Bacau.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE:**

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARCADIS PROJECT ENGINEERING S.A. – aprobat prin H.C.L. 84/2012.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

#### **2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Bacău pe strada strada Unirii, nr. 30, într-o zona compusa din locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime max. S+P+6E, locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime P, P+1E.

#### **2.2 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI, LIMITE, VECINĂȚĂȚI**

Suprafata parcelei este de 1270,00 mp, conform ridicării topografice.

Parcela are ca vecinătăți:

- la **NORD**: Str. Nicu Enea;
- la **SUD**: teren liber de constructii. nr. Cad 69092 [prop SC HUSDONE SRL];
- la **VEST**: teren liber de constructii [prop. SC TEHNOSTRADE SRL];
- la **EST** : str. 1 Mai;

#### **2.3. ACCESIBILITATE, CIRCULATII**

Carosabilul strazii Unirii in zona studiata, permite circulatia bidirectionala corecta, deoarece acesta se face prin doua benzi de circulatie cu latime generala de 9,0m. Aceasta are asigurat marcajul de delimitare a benzii, iar circulatia se face in mod corespunzator.

Parcarile sunt dispuse perpendicular pe axul strazii, circulatia carosabila deservind atat cladirii propuse, cat si drumurilor de acces intersectate. Se propun parcarile carosabile cu dale inierbate in numar

total de 56 de parcare.

## **2.4. CARACTERUL ZONEI, DESTINATIA CLĂDIRILOR**

Caracterul existent al zonei este unul destul de complex, care grupează loturi de teren cuprinzând imobile destinate atât locuirii, cât și altor funcțiuni complementare acestora: comerț, instituții publice, staționare autovehicule.

## **2.5. TIPUL DE PROPRIETATE**

Terenul este proprietate privată.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Elemente de tema**

Prin tema program investitorul dorește realizarea următorului obiectiv: **Construire clădire locuințe colective și spațiu comercial**

### **3.2. Necesitatea și oportunitatea realizării lucrării.**

Având în vedere situația economică actuală, precum și necesitatea asigurării unui fond de locuințe pentru acoperirea cerințelor pe plan local se dorește demararea lucrărilor de construcții de locuințe ce vor fi supuse vânzării către persoanele interesate, precum și a unui spațiu de birouri ce va fi supus închirierii către persoanele sau societățile interesate.

### **3.3. PREVEDERI ALE P.U.D.**

În organizarea zonei studiate s-a avut în vedere respectarea în general a propunerilor și reglementărilor cuprinse în Plan Urbanistic General al Municipiului Bacău. Având în vedere și factori precum: poziție avantajoasă prin acces facil la căile majore de circulație, documentația prezentă propune conversia funcțiunii actuale în cea de **zona pentru locuințe colective**

### **3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan cu o conformare poligonală. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unui spațiu verde în interiorul parcelei de minim 20% care va cuprinde: plantații ornamentale, parcuri ecologice înierbate și alte spații verzi plantate.

### **3.4. ACCESIBILITATE, CIRCULAȚII**

Carosabilul străzii Unirii în zona studiată, permite circulația bidirecțională corectă, deoarece acesta se face prin două benzi de circulație cu lățime generală de 9,0m. Aceasta are asigurată marcajul de delimitare a benzii, iar circulația se face în mod corespunzător.

### **3.5 BILANT TERITORIAL**

Pentru parcela aflată în proprietatea privată (S=1270.00mp) bilanțul teritorial este următorul:

Suprafața de teren studiată: 1270.00mp (real)

#### **EXISTENT**

Cc: 0.00 mp

Altele: 0.00 mp

**PROPOS**BILANT TERITORIAL in limita amplasamentului studiat

<b>ZONA FUNCTIONALA</b>				
Arie teren	1270,00	mp		
Arie construita	516,25	mp	40,65	%
Platforma menajera	17,10	mp	1,34	%
Spatii verzi	216,70	mp	17,06	%
Loc de joaca	83,84	mp	6,60	%
Circulatii pietonale [pavele]	182,34	mp	14,35	%
Parcari [pavele ecologice]	253,00	mp	19,92	%
<b>Total amplasament</b>	<b>1270,00</b>	<b>mp</b>	<b>100</b>	<b>%</b>
Terasa verde	210,00	mp	16,53	%
Suprafata construita	516,25		m <sup>2</sup>	
Suprafata construita desfasurata	4245,89		m <sup>2</sup>	
H <sub>maxim</sub> atic	+26,00		m	
<b>P.O.T.</b>	<b>40,65</b>		<b>%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>3,34</b>			

**4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Realizarea funcțiunii propuse pentru zona studiată impune realizarea de regulamente de urbanism care să asigure integrarea în zona studiată.

Este necesară respectarea aliniamentelor propuse.

Se impune realizarea unei arhitecturi integrabile în situl specific al locului, atât prin volumetrie, cât și prin finisajele utilizate.

Pentru dezvoltarea zonei este necesară facilitarea investițiilor importante în zonă capabile să atragă resurse pentru realizarea obiectivelor de interes general.

Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu urban.

Elaboratorul nu recomandă schimbarea regulamentelor propuse decât în situații speciale și numai în condițiile respectării legislației în vigoare.

Intocmit,  
TIMILIE BOGDAN MARIAN