

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOGDAN MARIAN TIMILIE**

---

**Pr. nr. 42/2016 Faza: P.U.D.**

---

**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE**



**DENUMIREA LUCRARI:**

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE  
COLECTIVE

**ELABORATOR:**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOGDAN  
MARIAN TIMILIE

**BENEFICIAR:**

S.C. ARENA RESIDENCE S.R.L.

**AMPLASAMENT:**

STR. STEFAN CEL MARE, NR. 32, MUN. BACAU,  
JUD BACAU, NUMAR CADASTRAL 82378

**DATA ELABORARII:**

DECEMBRIE 2016

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE :**

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

- 1.1 Denumirea lucrării: P.U.D. - Construire spatiu comercial si locuinte colective  
1.2 Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA TIMILIE BOGDAN  
1.3 Beneficiar: S.C. ARENA RESIDENCE S.R.L.  
1.4 Amplasament: Str. Stefan cel Mare, nr. 32, mun. Bacau, jud BACAU  
Numar cadastral 82378  
1.5 Data elaborării: Decembrie 2016

#### **OBIECTUL lucrari :**

##### **Solicitări ale temei program**

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

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cerintei conditionate de Certificatul de Urbanism nr. 675 din data de 14.12.2016 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 Stefan cel Mare, nr. 32, într-o zona compusa din locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime max. S+P+10E si spatii comerciale.

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

Suprafata parcelei este de 5120.00 mp, conform ridicării topografice, din care 1817.45mp zona studiata si 3302.55mp teren liber de constructii.

Parcela are ca vecinătăți:

- la Nord- Drum acces din Str. Stefan cel Mare; Teren liber de constructii NCP 82883;
- la Sud- Spatiu commercial magazine Billa;
- la Vest- Bloc locuinte P+4E, nr. 30, NCP 481 si parcare auto.;
- la Est- Teren liber de constructii NCP 82884;

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

Carosabilul drumului de acces din Strada Stefan cel Mare in zona studiata, permite circulatia bidirectionala corecta, deoarece acesta se face prin doua benzi de circulatie cu latime generala de 6,0m. Aceasta are asigurat marcajul de delimitare a benzii, iar circulatia se face in mod corespunzator.

Pe teren propunem o circulatie bidirectionala cu o latime de 5 metri cu cate o banda pe sens [cu latime de 2,5m fiecare] si trotuare aferente in latime de 1,00 m. Parcarile sunt dispuse perpendicular si paralel pe axul strazii. Se propun parcarile carosabile cu dale inierbate in numar total de 39.

#### **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, institutii publice, stationare autovehicule.

#### **2.5. TIPUL DE PROPRIETATE**

Terenul este proprietate privata.

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

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

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

#### **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 comercial 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 factorii 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 pe zona studiată de minim 12% care va cuprinde: plantații ornamentale și alte spații verzi plantate, la care se adaugă parcarile ecologice înierbate în proporție de 24% .

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

Carosabilul Drumului de acces din Strada Stefan cel Mare în zona studiată, permite circulația bidirecțională corectă, deoarece acesta se face prin două benzi de circulație cu lățime generală de 6,0m. Aceasta are asigurat marcajul de delimitare a benzii, iar circulația se face în mod corespunzător.

#### **3.5 BILANT TERITORIAL**

Pentru parcela aflată în proprietatea privată (S=5120mp) bilanțul teritorial este următorul:

Suprafata de teren: 5120mp (real) din care zona propusa spre studiu 1817.45mp, iar teren ce ramane liber de constructii 3302.55mp

#### EXISTENT

Cc: 0.00 mp  
Altele: 0.00 mp

#### PROBUS

BILANT TERITORIAL in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

ZONA FUNCTIONALA		mp	
Arie teren	5120,00	mp	- %
Arie teren studiat	1817,45	mp	100,00 %
Arie construita	500,00	mp	27,50 %
Platforme menajere	3,50	mp	0,19 %
Spatii verzi la sol	200,00	mp	11,00 %
Loc de joaca	29,10	mp	1,60 %
Circulatii pietonale [pavele]	170,80	mp	9,39 %
Parcari [pavele ecologice]	448,50	mp	24,70 %
Carosabil	405,45	mp	22.30 %
Terasa verde	250,00	mp	13.75 %
Suprafata construita	500,00	m <sup>2</sup>	
Suprafata construita desfasurata	3.345,00	m <sup>2</sup>	
H maxim atic	+21.00	m	
P.O.T.	27,50	%	
C.U.T.	1,84		

**POT** max 27,50 % (mai mic de 40% , POT reglementat prin PUG, pt. UTR 4)

**CUT** propus = 1,84 (mai mic de 4.4 , CUT reglementat prin PUG, pt. UTR 4)

#### 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