

# BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BOGDAN MARIAN TIMILIE

Pr. nr. 53/2015 Faza: P.U.D.

## CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE



### DENUMIREA LUCRARI:

CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE SI  
LOCUINTE COLECTIVE

**ELABORATOR:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

**BENEFICIAR:** MOCANU VASILE

**AMPLASAMENT:** STR. TEIULUI, TARLA 77, PARCELA 170, MUN.  
BACAU, JUD BACAU, NUMAR CADASTRAL  
4796/2/1

**DATA ELABORARII:** OCTOMBRIE 2015

## MEMORIU DE PREZENTARE

### Cap. I                      Introducere

Date de recunoastere a documentatiei :

- 1.1 Denumirea lucrarii: P.U.D.- Construire imobil spatii comerciale si locuinte colective
- 1.2 Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- 1.3 Beneficiar: MOCANU VASILE
- 1.4 Amplasament: Str. Teiului, tarla 77, parcela 170, mun. Bacau, jud BACAU.  
Numar cadastral 4796/2/1
- 1.5 Data elaborarii: Octombrie 2015

#### **Obiectul lucrarii :**

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu, conform solicitării beneficiarului, este amenajarea terenului proprietatea investitorului pentru: **Construire imobil spatii comerciale si locuinte colective.**

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cerintei conditionate de Certificatul de Urbanism nr. 290 din data de 26.06.2015 eliberat de Primaria Municipiului Bacau.

Studiul P.U.D-lui face referire la datele cuprinse în documentațiile de specialitate puse la dispoziție, le analizează și face recomandările adecvate, în scopul respectării Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G.-ului și a cerințelor impuse de condițiile specifice de amplasament, de avizele privind utilitățile subterane și referiri făcute din partea organismelor de specialitate din teritoriu.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu rezolva următoarele probleme majore:

- condițiile de amplasare a unor noilor obiective,
- arhitectural și urbanistic pentru integrarea noilor construcții în specificul mobilării urbane din zonă;
- aspecte funcționale tehnice și estetice care vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire a noilor obiective.
- permisivitățile și constrangerile urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente.
- asigurarea accesului și a circulației carosabile în incintă și parcaje fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru obiectivele nou propuse la nivelul

cerintelor din zona;

- stabilirea regimului de aliniere, retragere si inaltime propus de noua constructie;
- sa analizeze și să rezolve problema relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cat si imbunatatirea caracterului zonei din punct de vedere

Ca metodologie folosita, datele continute in piesele scrise si desenate au fost structurate conform "Metodologie privind continutul-cadru al documentatiilor de urbanism- in concordanta cu Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului "/INCDD-Urbanproiect Bucuresti/iunie 2002

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii ani s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii și ansambluri rezidențiale.

## Cap. II Incadrarea in zona :

### **Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Conform Certificatul de Urbanism nr. 290 din 26.06.2015 emis de Primaria Municipiului Bacau, terenul este situat in intravilanul municipiului Bacau si este proprietate privata conform Dispozitiei Primarului Municipiului Bacau nr. 1586 din 13.03.2009.

Folosinta actuala este teren curti constructii. Functiunea aprobata prin P.U.G./2012 este zona unitati industriale, inclusa in UTR 16. Terenul se afla in zona „D” de impozitare.

### **Functiunea dominanta a zonei este mixta, compusa din:**

-locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime P+4-9 Etaje,  
S+P+10 Etaje

-comert si servicii cu regim mic de inaltime P+1Etaj

-locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime P, P+1 Etaj

### **- Functiuni complementare admise:**

-instituti publice, servicii si servicii compatibile cu functiunea de locuire;

-odihna si agrement (spatii verzi amenajate);

-circulatie pietonala si carosabila;

Stationare autovehicule (parcaje si garaje);

-echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

-locuinte colective cu P+4+10 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni, completari in cadrul trupului principal;

-investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban;

-modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;

-constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

-amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, saptii plantate, locuiri de joaca pentru copii.

### **2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:**

La redactarea prezentului studiu s-a avut in vedere Planul Urbanistic General al

Municipiului Bacau si R.L.U. aferent P.U.G.

- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu prezenta documentatie:
- studiul topo pentru suprafata luata in considerare scara 1/500
  - studiul geotehnic pentru aceasta zona

### Cap. III Situatia existenta :

Conform plansei "U.00" - Incadrarea in zona, din prezenta documentatie, zona studiata se gaseste in partea sudica a intravilanului municipiului Bacau, in cartierul Bucegi.

Amplasamentul propus apartine lui Mocanu Vasile (care este si solicitantul prezentului proiect), cu acces la strada Teiului si se invecineaza cu:

- la Nord- Str. Teiului;
- la Sud- Teren consiliul local- teren liber de constructii;
- la Vest- S.C. SOMA S.A.;
- la Est- Teren consiliul local- teren liber de constructii;

Zona care constituie obiectul P.U.D-ului are o suprafata de 5000,00 mp.numar cadastral 4796/2/1, din intravilanul municipiului Bacau, pentru investitia **Construire imobil spatii comerciale si locuinte colective** - functiune complementara admisa in Certificatul de Urbanism, compatibila cu functiunile invecinate

Din punct de vedere morfo-topologic zona este destructurata prin urmare sensibila, a orasului Bacau, propunerea venind in completarea zonei si regenerarii urbanea acesteia. Din perspectiva locuintelor colective in lungul strazii Bucegi intersectata cu strada Teiului, putem vorbi de o repetitie a unor elemente izolate si completarea acestora cu structuri tip "plomba" cu functiuni mixte.

### Cap. IV Reglementari :

#### **Obiectivele solicitate prin tema program**

Investitia pe care beneficiarul doreste sa o realizeze vine in sprijinul dorintei de a regenera zona si a veni cu functiuni complementare in sprijinul dezvoltarii orasului. In prezent, terenul proprietate este liber de constructii si constituie baza de pornire a prezentului studiului.

Obiectivul de investitie urmeaza a fi compus din:

- patru corpuri de cladire compuse din spatii comerciale si apartamente in zona parterului si locuinte colective pe cele cinci nivele complementare
- realizarea parcajului in interiorul lotului cu spatiu verde complementar.
- amenajari pietonale si peisagere si utilitati aferente;
- circulatia carosabila reglementata pentru a raspunde noilor cerinte.
- asigurarea conditiilor de confort, sanitare, de suprafata, iluminare etc.
- trotuarele si rampele de acces vor fi amenajate sa asigure accesul si deplasarea facila a persoanelor cu dizabilitati

#### **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Destinația clădirii și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui

standard corespunzător, au determinat adoptarea unor finisaje adecvate care să exprime și să asigure calitatea, fiabilitatea, rezistența, precum și un aspect plăcut. Prin aspectul estetic proiectat, nu se produce un impact în armonizarea cu construcțiile învecinate existente, deoarece va fi realizată în sistem modern în desfășurarea spațiilor existente.

În rezolvarea acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic de General urmărindu-se păstrarea principiului unității de ansamblu în următoarele condiții:

- completarea zonei, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Bacău..

#### **Construcția propusă are următorii indici spațiali caracteristici :**

ARIE CONSTRUITĂ = 1839,67 mp  
ARIE DESFĂȘURATĂ = 11.202,07 mp  
P.O.T. propus = 36,79 %  
C.U.T. propus = 2,24

#### **Construcțiile propuse vor avea distanțele față de limita proprietății astfel :**

- pe latura nordică - între 9,60 m
- pe latura estică - 11,00 m
- pe latura vestică – între 8,80
- pe latura sudică - min. 2,00m
- La parter se vor găsi următoarele spații:

##### **SCARA A**

- casa scării și lift în suprafața de 45.50mp
- birou în suprafața de 17.60mp
- platforme de parcare în suprafața de 58.00mp
- depozit biciclete în suprafața de 25.00 mp

##### **SCARA B**

- casa scării și lift în suprafața de 42.00mp
- platforme de parcare în suprafața de 93.00mp
- depozit biciclete în suprafața de 25.00 mp

##### **SCARA C**

- casa scării și lift în suprafața de 38.00mp
- spațiu comercial în suprafața de 185.00mp
- platforme de parcare în suprafața de 97.00mp
- depozit biciclete în suprafața de 25.00 mp

##### **SCARA D**

- casa scării și lift în suprafața de 52.00mp

- 4 apartamente in suprafata de 234.00mp
- platforme de parcare in suprafata de 97.00mp
- depozit biciclete in suprafata de 25.00 mp

### **TRONSON SPATIU COMERCIAL**

- spatiu comercial in suprafata de 660.00mp

- Pe fiecare nivel se propun 17 apartamente rezultand 89 apartamente in total.
- Numar parcare : 144, dintre care:
  - 100 parcare ecologice destinate spatiilor locative;
  - 18 platforme de parcare a cate doua locuri de parcare fiecare, destinate spatiilor locative;
  - 8 parcare ecologice destinate spatiilor comerciale de la parter;
- Numar potential de angajati – spatiu comercial parter: 8 angajati.

**Principii de compoziție** pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingerea incendiilor, etc).

Criteriile de organizare arhitectural - urbanistice a zonei sunt urmatoarele:

- Realizarea unor constructii cu spatii comerciale si locuinte colective, cu regim de inaltime mediu, P+5 Etaje;
- Stabilirea regimului de aliniere, retragere si inaltime;
- Completarea infrastructurii tehnico- edilitare si reorganizarea celei existente in functie de solutia arhitecturala stabilita,
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile in incinta și parcaje fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru obiectivele nou propuse la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea și rezolvarea relațiilor din teritoriu, dintre elementele situației existente și cele propuse, cat si imbunatatirea caracterului zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic pentru integrarea noilor constructii în specificul mobilării urbane din zonă;
- permisivitatile si constrangerile urbanistice privind volumele construite si amenajarile aferente.
- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente menținute

**Accesele pietonale și auto** -Conf plansei -U02- Reglementari Urbanistice.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulației carosabile si pietonale. Terenul are o accesibilitate ridicata, accesul facandu-se cu usurinta atat in zona centrala a orasului, cat si la iesirea spre Bucuresti, prin intersectia cu Calea Marasesti.

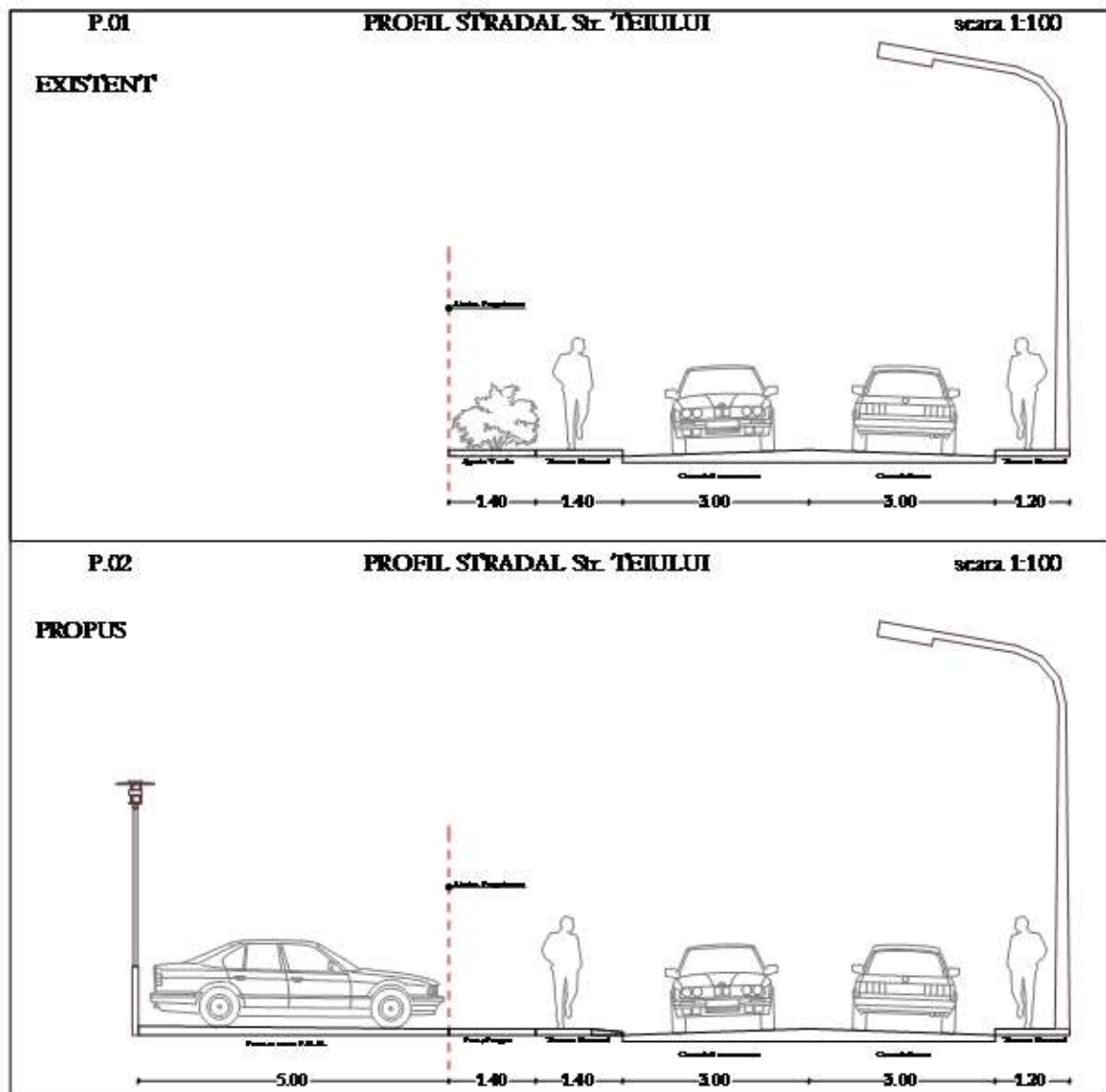
### **CIRCULAȚIA RUTIERA SI PARCARI- existent:**

Carosabilul strazii Teiului 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.

### CIRCULATIA RUTIERA SI PARCARI- propunere:

Se propune reglementarea circulatiei conform plansei U.02 - Reglementari urbanistice si implementarea profilului stradal existent pe aceeași planșă. Astfel propunem o circulație bidirecțională cu o lățime de 5 metri cu câte o bandă pe sens [cu lățime de 2,5m fiecare] și trotuare aferente în lățime de 1,00 m. Parcarile sunt dispuse perpendicular și paralel pe axul străzii, circulația carosabilă deservind atât clădirii propuse, cât și drumurilor de acces intersectate. În zona nord-vestică propunem un acces unidirecțional cu o lățime de 3 metri pe banda de sens. Se propun parcuri carosabile cu dale inierbate în număr total de 108 și 36 de parcuri pe platforme de parcare.



*Profil stradal existent-propus - str Teiului*

Delimitarea carosabilului va fi făcută cu bordura prefabricată de beton, tip A1x1000 (STAS 1139/87). Marcaj longitudinal propus: benzile de circulație vor fi separate în axul

carosabil, cu line intrerupta. Accesul din amplasament spre strada Teiului cu relatie dreapta si stanga. Accesul carosabil in amplasament va fi folosit si pentru autovehiculele autospecialelor de stingerea incendiilor si de colectare a gunoiului. Conf. plansei -U2- Reglementari Urbanistice.

**Asigurarea utilitatilor** (surse , retele, racorduri)

- **INSTALAȚII ELECTRICE:**

În zonă există rețea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluției stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. E.ON MOLDOVA S.A. Sucursala Bacău.

Pe terenul studiat există rețea electrică neafectată de noua construcție propusă . În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la EON Bacău. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectați. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face intr-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea si executarea sistemelor de iluminat artificial din cladiri -NP 061-2002" si cerintelor beneficiarului.

- **INSTALAȚII DE PROTECȚIE:**

Protecția la incendiu

Pentru realizarea sistemului de detectie incendii pentru constructiile propuse s-a dorit implementarea cat mai riguroasa a conceptelor de siguranta adoptate pe plan mondial la ora actuala, atat la nivel hardware cat si software. Scopul prevederii instalatiilor de detectie incendii este acela de a realiza supravegherea permanenta a spațiilor cu destinatie publica in vederea prevenirii oricaror incidente ce pot rezulta in urma aparitiei de incendii, rolul principal al instalatiei fiind semnalizarea cat mai timpurie a oricarui posibil inceput de incendiu.

- **INSTALAȚII SANITARE**

Alimentare cu apă :

Municipiul Bacău dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orașenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră ce preia apele menajere a clădirilor existente . Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare. Evacuarea apelor uzate menajere din cladire se va face pe traseul cel mai scurt, in caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul clădirii.

- **INSTALATII DE GAZE NATURALE**

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul E.On Gaz



Distributie. Racordul va fi realizat din str. Teiului. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale proiectata, printr-o conducta in montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata intre electrovana de gaz si receptorii legal aprobati.

- **GOSPODĂRIA COMUNALA**

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate într-un spațiu special amenajat. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

**Construcții și rețele pentru utilități**

Pentru asigurarea condițiilor specifice corespunzătoare, obiectivul va avea asigurate utilitățile necesare astfel:

- asigurarea cu apa rece - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în zonă;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă
- asigurarea cu energie termică - centrale termice proprii de apartament;
- asigurarea cu energie electrică - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate.

BILANT TERITORIAL in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

<b>ZONA FUNCTIONALA</b>			
Arie teren	5000,00	mp	
Arie construita	1839,67	mp	36,79 %
Platforma menajera	19,00	mp	0,38 %
Spatii verzi	273,74	mp	5,47 %
Loc de joaca	107,24	mp	2,15 %
Circulatii pietonale [pavele]	361,36	mp	7,22 %
Parcari [pavele ecologice]	1237,55	mp	24,75 %
Carosabil	1162,44	mp	23,24 %
<b>Total amplasament</b>	<b>5000,00</b>	<b>mp</b>	<b>100 %</b>
Terasa verde	1962.12	mp	39.24 %
Suprafata construita	1839,67	m <sup>2</sup>	
Suprafata construita desfasurata	11.202,07	m <sup>2</sup>	
H <sub>maxim</sub> atic	+19.50	m	
<b>P.O.T.</b>	<b>36,79</b>	<b>%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>2,24</b>		

- Spatiile verzi au fost dimensionate conform prevederilor R.L.U. art. 34  
(1) *Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii si plantate în functie de destinatia si capacitatea constructiei si legea 343/2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi în*

localitati.

(2) în sensul prezentului regulament, înțelesul termenului spații verzi de folosință comună este cel cuprins în glosarul anexat. Necesarul minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe va reprezenta 10% din SCD.

Anexa 6 din R.G.U. alin. 6.1.2.

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

- Locurile de parcare pentru spații comerciale și apartamente au fost dimensionate conform Anexei 4 din R.L.U.

Pentru servicii aferente zonelor de locuințe prestate pe parcelă, cu excepția profesiilor liberale sau manufacturiere: două locuri de parcare (suplimentar față de cele necesare locuinței).

Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100mp din SCD\*.

Spații comerciale un loc de parcare la 100mp SCD pentru unități între 400 – 600mp;

## Cap. V Concluzii :

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Proiectului de Urbanism de Detaliu pot fi atinse:

- este cea mai bună soluție ținând cont de dimensiunile terenului studiat, soluțiile și tehnologiile constructive existente în acest moment pe piață;
- proporția investiției/suprafața obținută este mult mai bună în cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- din punct de vedere funcțional construcțiile noi ar asigura spațiul necesar funcționării în bune condiții a activităților propuse;
- permite beneficiarului să asigure condiții optime pentru creșterea calității zonei ;
- are impact pozitiv asupra mediului de afaceri stimulând creșterea economică;
- se realizează un ansamblu arhitectural modern și unitar cu impact semnificativ în contextul țesutului urban.

Astfel: **Birou Individual de Arhitectura** TIMILIE BOGDAN- recomandă acest PUD prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu 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.

După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

Documentația a fost întocmită cu respectarea normativelor și legilor în vigoare în trei exemplare.

Intocmit,  
TIMILIE BOGDAN MARIAN