

arh. Vlad Dan DIMITRIU

*VLAD. studio*

BIROU DE ARHITECTURĂ

Bacău str. Nordului 2 / B / 4  
tel: 0742 / 78 33 22 fax: 0234 / 51 56 72  
20353520  
e-mail: vlad.studio\_ro @ yahoo.com  
6218 7000

înregistrat OAR nr. 19/BC-NT  
cod fiscal :

cont : RO68 BACX 0000 0033

PROIECT nr. 435 din 2015

**OBIECTIV : Construire imobil de birouri  
și locuințe colective**

**INVESTITOR : CONEAC Constantin**

**AMPLASARE : mun. Bacău, str.Erou Ciprian Pinteă, nr. 12D**



Faza : P.U.D.

Ex. nr. ...

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE :

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1 Denumirea lucrării: **P.U.D. - Construire cladire de birouri si locuinte colective**  
1.2 Elaborator: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – „VLAD studio”**  
1.3 Beneficiar: **CONEAC Constantin**  
1.4 Amplasament: **Str. Erou Ciprian Pinte, nr 12D, mun. Bacau**  
**Numar cadastral 72369 si 16262**  
1.5 Data elaborării: **Februarie 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 de birouri si locuinte colective.

Documentatia a fost initiata de investitor ca urmare a cerintei conditionate de Certificatul de Urbanism nr. 39 din data de 23.10.2014 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 Erou Ciprian Pinte, nr. 12D, într-o zona compusa din locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime max. S+P+10E , institutii publice cu regim mediu de inaltime P+1E, locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime P. P+1E.

#### 2.2 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI, LIMITE, VECINĂȚĂȚI

Suprafata parcelei este de 631,79 mp, conform ridicării topografice.

Parcela are ca vecinătăți:

-la Nord- Drum acces riverani (prop. Ilie Lucian si Ilie Alina – Ioana;)

-la Sud- Drum de acces (prop. Municipiul Bacau)

-la Vest- Calcan compus din placi de beton degradat;(S.C. Luvi Trade S.R.L. si SC PROD CRESUS S.R.L.)

-la Est- Str. Erou Ciprian Pinte (prop. Coneac Constantin)

#### 2.3. ACCESIBILITATE, CIRCULATII

Terenul în situatia prezentă este accesibil dinspre limita sa estică, existând un acces principal atât pietonal cât si auto dinspre strada Erou Ciprian Pinte.

Circulatia auto si pietonală se desfășoară pe strada Erou Ciprian Pinte, drum cu o singura banda de circulatie, cu lățime carosabilă de cca. 5m, îmbrăcăminte asfalt, trotuare pe ambele părți.

#### 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 si altor functiuni complementare acesteia: comert, 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 in investitorul doreste realizarea următorului obiectiv: **Construire cladire de birouri si locuinte colective**

#### 3.2. Necesitatea si 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 și funcțiuni complementare**.

### 3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

### 3.4. ACCESIBILITATE, CIRCULAȚII

Se propune realizarea accesului auto de pe strada Erou Ciprian Pinteș cu un drum cu o bandă de circulație cu sens unic, cu lățime carosabilă de cca. 5m, îmbrăcăminte asfalt și ieșirea de pe teren către aleea de beton (spre Vest).

Se propune realizarea a două accese pietonale, unul pe latura estică destinat deservirii zonei de locuit; al doilea pe latura sudică destinat deservirii spațiului de birouri.

### 3.5 BILANT TERITORIAL

Pentru parcela aflată în proprietatea privată (S=1023mp) bilanțul teritorial propus este următorul:

Suprafața de teren studiată: 1023mp (real)

EXISTENT		PROPUNERE		
Cc:	0.00 mp	Construcții:	252.25 mp	- 24.38 %
Altele:	0.00 mp	Carosabil:	132,65 mp	- 12,18 %
		Aleii pietonale:	134,60 mp	- 13,00%
		Parcare ecologică:	230,86 mp	- 22,31 %
		Platforma menajeră	16,72 mp	- 1,62 %
		Zone verzi:	235,57mp	- 22,76 %
		TOTAL:	1034 mp	- 100 %

**POT** max24,38 % (mai mic de 40% , POT reglementat prin PUG, pt. UTR 9)

**CUT** propus = 1,78 (mai mic de 4.4 , CUT reglementat prin PUG, pt. UTR 9)

## 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 colaborare 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 :

**arh. Vlad Dan - Dimitriu**