

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**In vederea:**

**CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL KAUFLAND,  
REGIM DE INALTIME PARTER, STAND DE VANZARE  
IMBISS, GARD DE IMPREJMUIRE, RACORD STRADAL,  
AMENAJARE ACCESE PARCARI, DRUMURI DE  
CIRCULATIE INCINTA, PILON PUBLICITAR, PANOURI  
PUBLICITARE INCINTA SI FATADE**

**PROIECTANT - S.C. ARTCA S.R.L.**

**BENEFICIAR - S.C. SUBEX S.R.L.**

**AMPLASAMENT – intravilan mun. Bacau, strada Milcov, nr. 3-5**

**PROIECT NR. - 51/2012**

**DATA ELABORARII: - iulie 2012**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL in vederea: CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL KAUFLAND, REGIM DE INALTIME PARTER, STAND DE VANZARE IMBISS, GARD DE IMPREJMUIRE, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE PARCARI, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE**
- Beneficiari : **S.C. SUBEX S.A.**
- Proiectant General : S.C. ARTCA S.R.L.
- Subproiectanți : Studiu topografic – S.C. HOTARNIC S.R.L.  
Studiul geotehnic – SC GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL
- Data elaborării : iulie 2012

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitări ale temei program  
Proiectarea Planului Urbanistic Zonal este motivată de intenția realizării unui imobil cu funcțiunea de supermarket, pe un teren proprietate particulara situat în intravilanul municipiului Bacău, strada Milcov nr. 3-5 și va reprezenta instrumentul de lucru necesar atât administrației locale, cât și beneficiarului, în vederea realizării investiției propuse. Prin emiterea Avizului de Oportunitate nr. 29055/07.06.2012 de către Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, s-a avizat oportunitatea întocmirii documentatiei de urbanism P.U.Z., în scopul stabilirii reglementarilor urbanistice necesare construirii conform normelor specifice actuale.
- Suprafata totala de teren studiată prin P.U.Z.este de **18.866,0mp**, teren cu categoria de folosinta „curti constructii”.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată  
Conform studiilor de dezvoltare existente terenul proprietate privată pentru care se întocmeste prezenta documentatie, este situat într-o zona mixta de unitati industriale si institutii publice si servicii si zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente, inclusa in UTR 10.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei : Zona studiată este la limita dintre o zona cu locuinte colective ( dens construita ) si o zona de locuinte individuale cu procente de ocupare a terenului si coeficienti de utilizare reduși. Este previzibila si necesara o expansiune a zonei mai dezvoltate in detrimentul celei mai puțin dezvoltate. Fenomenul implica si impune dezvoltarea serviciilor de deservire a zonei. Pe terenul studiat a functionat o

statie de distributie carburanti, statie ce va fi demolata in baza prevederilor legale existente. In partea de est a amplasamentului exista doua hale care sunt partial dezafectate si demolate, hale care sunt amplasate partial pe terenul pentru care se intocmeste prezenta documentatie de urbanism P.U.Z, iar cealalta parte este pe terenul invecinat care este la ora actuala proprietatea S.C. SUBEX S.A. De asemenea aceste hale se vor demola in baza prevederilor legale existente.

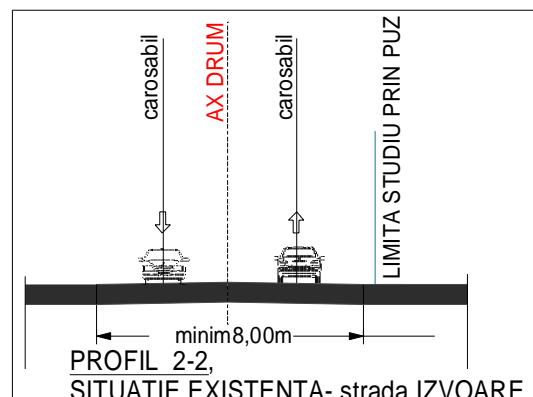
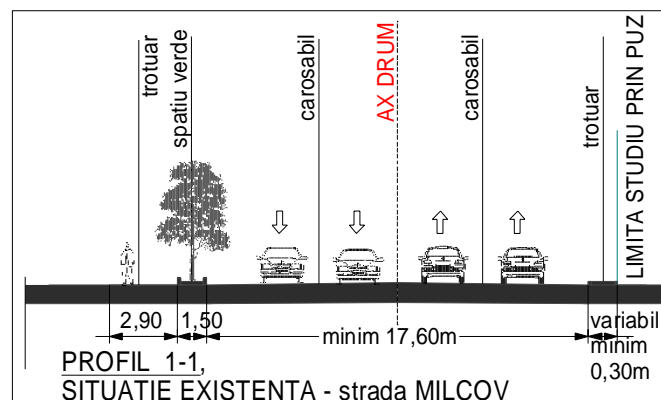
## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității : Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Bacau, într-o zona denumita prin P.U.G. - UTR 10 – o **zona mixta de unitati industriale si institutii publice si servicii. UTR 10 se situeaza la limita intravilanului actual, in partea de est a municipiului.**

- Relaționarea zonei cu localitatea Bacau : Zona studiată este in relatie directa cu strada Milcov, o circulatie principala a zonei, ce face legatura intre centru municipiului si zone de locuinte si industriale situate in partea de sud a orasului.

## 2.3. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Parcela studiată are in prezent acces auto si pietonal atat din strada Milcov cat si din strada Izvoare. Strada Milcov este o strada cu cate doua fire de circulatie auto pe sens cu zone cu trotuare amenajate si zone fara trotuare pietonale bine definite, mai ales de-a lungul limitei de proprietate din partea de vest a terenului studiat prin prezentul P.U.Z. Strada Izvoare este o strada cu doua sensuri de circulatie auto, de-a lungul careia, in dreptul proprietatii private studiate prin prezenta documentatie nu exista un trotuar bine definit.



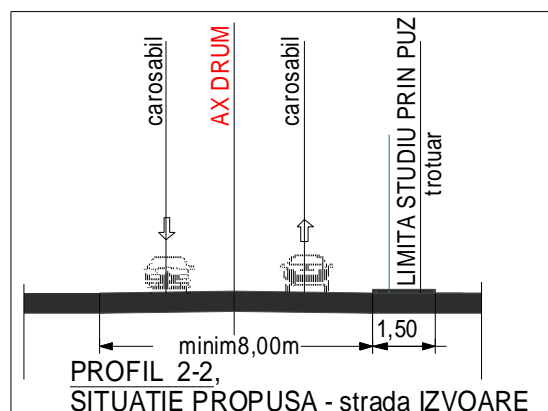
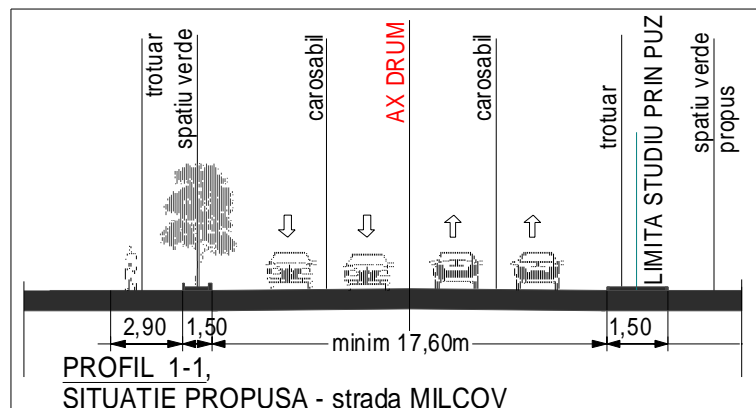
Strada Milcov, face legatura între zona centrala a municipiului și cartierele din partea de sud a orasului.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

##### Organizarea circulației și a transportului în comun

- În interiorul proprietății circulația auto și pietonală este rezolvată în felul următor:
  - Se va realiza o platforma generala cu parcarile necesare magazinului inclusiv parcarile pentru persoane cu handicap și mama și copilul, și de asemenea cu acces de aprovizionare prevăzut cu rampa de andocare. Accesul carosabil și pietonal al clienților, se va realiza prin intermediul unui sens giratoriu propus la intersecția dintre strada Milcov și strada Izvoare.
  - Accesele vor fi realizate cu raze de curbura ce vor asigura accesibilitatea și manevrabilitatea autoturismelor (conform cu normele tehnice în vigoare la data autorizării de construire).
  - De asemenea accesele pentru camioanele ce vor aproviziona cu marfa centrul comercial precum și a utilajelor de stingere a incendiilor vor fi prevăzute cu raze de curbura care să asigure accesibilitatea și manevrabilitatea corectă și se va face din strada Izvoare.
  - Se vor realiza pe strada Milcov stații pentru transportul în comun, pe ambele sensuri de mers.



### Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală către terenul studiat se va realiza atât din strada Milcov cât și din strada Izvoare.

### 3.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

#### 3.2.1. Elemente de temă

- Suprafața totală de teren studiată prin P.U.Z. este de **18.866,0mp**.

#### 3.2.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică

Investiția propusă reprezintă un CENTRU COMERCIAL, amplasarea investiției propunându-se a se face în partea de nord-est și sud a terenului.

Documentația de urbanism prezintă – denumită PUZ – a fost întocmită în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii, conform Aviz de Oportunitate nr.29055/07.06.2012.

Pentru zona studiată în PUZ în suprafața de **18.866,0mp**, se poate face o autorizare directă în condițiile respectării regulamentelor propuse prin prezenta documentație.

Prin intervenția în zonă se păstrează funcțiunea admisă a zonei, propusă prin PUG precum și POT și CUT prevăzuți în Regulamentul Local de Urbanism al PUG - Bacău

Pentru zona studiată în PUZ se poate face o autorizare directă în condițiile respectării regulamentelor propuse prin prezenta documentație.

Pentru zona studiată s-a obținut următorul bilanț teritorial:

- BILANȚ TERITORIAL				
EXISTENT			PROPUS	
SUPRAFAȚA TEREN = 18.866,00mp				
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	1.320,0	7,0	6.000,0	31,80
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	1.320,0	7,0	6.000,0	31,80
SUPRAFAȚA CIRCULAȚIILOR	2.500,0	13,0	5.866,0	31,10
SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	-	-	7.000,0	37,10
P.O.T. EXISTENT = 7,0%			P.O.T. PROPUS = 35%	
C.U.T. EXISTENT = 0,07mpADC/mp teren			C.U.T. PROPUS = 0,35mpADC/mp teren	

Principalii indici urbanistici sunt :

- POT = 35%
- CUT = 0,35 mpADC/mp teren

- H min = 3,0 m.
- H max = 8,50 m.
- regim de inaltime maxim - Parter

#### Aliniamente :

- Aliniamentul principal ( la strada Milcov ) – minim 80,0m fata de limita de proprietate la strada Milcov – conform plansa P2
- Aliniamentul lateral ( dinspre nord ) – minim 37,0m fata de limita de proprietate – conform plansa P2
- Aliniamentul lateral ( dinspre sud ) – minim 18,50m fata de limita de proprietate – conform plansa P2
- Aliniamentul posterior ( dinspre est ) – minim 8,50m fata de limita de proprietate – conform plansa P2
- Aliniamentul lateral ( dinspre vest ) – minim 3,0m fata de limita de proprietate – conform plansa P2

### 3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### - Listarea obiectivelor de utilitate publică

1. Se propun realizarea de accese carosabile si pietonale de calitate.
2. Se propune realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazilor Milcov si Izvoare
3. Se propune realizarea de statii de autobuz pentru transportul in comun al calatorilor.
4. Se propune racordarea noilor obiective la rețelele de utilități prezente în zonă.
5. Se propune realizarea de platforma gospodăreasca

#### - Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Parcela de teren studiata prin prezenta documentatie, in suprafata de 18.866,0mp este proprietate particulara a SC SUBEX SRL.

#### - Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu este cazul.

### 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.

#### - Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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

Principalele categorii de intervenție pentru dezvoltarea zonei sunt, în ordinea priorităților :

- reglementarea juridică, economică, și tehnică a zonei;
- inițierea de proiecte pentru infrastructură și utilități prin susținerea și atragerea investițiilor particulare.
- Priorități de intervenție

Pentru dezvoltarea zonei este necesară facilitarea investițiilor importante în zonă capabile să atragă resurse pentru realizarea obiectivelor de interes general. În ordinea priorităților acestea sunt :

  1. asigurarea cu utilități a întregii zone
  2. realizarea lucrărilor de infrastructură
  3. realizarea obiectivelor pentru protecția mediului
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

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.

Șef proiect  
Arh. Ionel Corneliu Oancea

Întocmit,  
arh. Ionel Corneliu Oancea