

P.U.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL,
parcaje, drumuri si platforme, racorduri la utilitati, turn publicitar, panouri de directionare si reclama,
cabina poarta, imprejmuire, spatii verzi, amenajare accese si organizare de santier
STR. ABATORULUI, NR.5, mun.BACAU, jud.BACAU
PR. NR. 17/2013

PLAN URBANISTIC DE DETALIU **(PARTE NONTEHNICA)**

1. INTRODUCERE

- **Date de recunoaștere a documentației:**

1. DENUMIREA PROIECTULUI:

ELABORARE P.U.D.: „CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, parcaje, drumuri si platforme, racorduri la utilitati, turn publicitar, panouri de directionare si reclama, cabina poarta, imprejmuire, spatii verzi, amenajare accese si organizare de santier”

2. AMPLASAMENT: STR. ABATORULUI, NR.5, MUN.BACAU, JUD. BACAU

3. BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L.
Strada Al.Tolstoi nr. 8-10, Bacau

4. PROIECTANT: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.
Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt

5. DATA ELABORARII PROIECTULUI: aprilie2014

6. NUMAR PROIECT: 17/2013

- **Obiectul lucrării:**

Solicitari ale temei program:

Prin tema program intocmita de beneficiar se doreste amplasarea unui ansamblu comercial si de depozitare de mare capacitate de tip hypermarket in Bacau la strada Abatorului nr.5.

Ansamblul comercial va fi etapizat ca si proiectare si executie in doua etape, cea dintai fiind materializata prin construirea magazinului de materiale de constructii Dedeman (pe o suprafata de 36334,15mp ce va fi imprejmuita), urmand ca in cea de a doua etapa sa se studieze implementarea unei constructii cu aceeasi functiune de servicii cu activitati conexe (a se vedea plansa U3 – plan de situatie Reglementari Urbanistice). Pentru cea de-a doua etapa, ce se va dezvolta pe suprafata de teren de 32087,85mp, se stabileste prin prezentul P.U.D. un perimetru al edificabilului (conform plansei U3 – reglementari urbanistice), care va respecta prevederile urbanistice la nivelul intregii parcele studiate.

Proiectul constructiei este unul pe care beneficiarul l-a folosit si realizat si in alte locatii urmand ca in cazul de fata sa faca adaptarea proiectului existent la teren.

Investitia prin programul care o fundamenteaza este un magazin –depozit de vanzare a diferitelor categorii de materiale de constructii- “magazin general materiale de constructii”, scopul declarat al acestui tip de comert fiind sprijinirea

constructorilor, a micilor intreprinzatori si a persoanelor fizice care vor sa construiasca ca un "hobby" in aprovizionarea curenta cu produse de calitate si la preturi corecte a marfurilor specifice acestor activitati.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul ce face obiectul acestei documentatii de urbanism, in suprafata de 68413,00mp, este situat in intravilanul municipiului Bacau, jud. Bacau, cu acces din strada Abatorului, identificat prin numarul cadastral 6283, se afla in proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau, conform Extrasului de Carte Funciara Pentru Informre, nr. 84 din 13.04.2012.

Acest lot pe care se intocmeste P.U.D., impreuna cu alte trei loturi amplasate la str. Abatorului si str. Calea Moinesti, insumeaza o suprafata totala de teren detinuta de S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau de 79667mp

Conform Planului Urbanistic General 2012 pentru municipiul Bacau, zona studiata are functiunea aprobata de zona unitati industriale inclusa in UTR20 si zona D de impozitare.

Vecinatati:

- Nord-est – str. Abatorului
- Nord-vest – Primaria Bacau, F.R.E. Bacau Regia Autonoma
- Sud-vest – Paraul Negel
- Sud-est – S.C. Agricola International S.A. Bacau, str. Brandusei, S.C. Comprî S.A. Bacau

• Surse de documentare

Prezentul studiu are la baza:

Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Bacau si Regulamentul local de urbanism;

Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUD-ului;

Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;

Actul de proprietate asupra terenului;

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea conditiilor de construire.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

0.1. Descrierea situatiei existente:

Obiectivul este amplasat cu acces direct la strada Abatorului, dar si cu acces la strada Brandusei conform planului de incadrare in zona si a planului de situatie anexat.

Zona studiata este amplasata in str. Abatorului, mun. Bacau, jud. Bacau, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, avandu-se in vedere amplasamentul, accesul facil pe drumurile locale (conform pieselor desenate – Plansa U1 "Situatia existenta"), posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare cu costuri minime, existenta terenurilor libere de constructii.

Terenul se invecineaza la sud-vest cu paraul Negel, acesta fiind sistematizat (protectia la limita amplasamentului fiind indiguire cu zid de beton), dar existand totusi riscul inundabilitatii.

Zona studiata este amplasata in str. Abatorului, mun. Bacau, jud. Bacau, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, avandu-se in vedere amplasamentul,

accesul facil pe drumurile locale (conform pieselor desenate – Plansa U1 "Situatia existenta"), posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare cu costuri minime, existenta terenurilor libere de constructii.

Numarul mare de solicitanti ai firmelor cu specific in desfacerea materialelor de constructii a facut posibila si necesara chiar, construirea unui spatiu comercial aferent firmei S.C. DEDEMAN S.R.L., ce va deservi populatia din zona.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate :

Activitatea desfasurata in cadrul magazinului de constructii Dedeman, ce se va executa in prima etapa a ansamblului comercial, este de expunere si vanzare in regim de autoservire de produse pentru constructii si gradinarit de tip "construieste singur".

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza un Complex Comercial cuprinzand:

In prima etapa de dezvoltare se doreste construirea unui ansamblu de tip "HYPERMARKET", constand intr-o constructie principala de tip magazin pentru vanzare materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi. In cadrul constructiei realizate sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare -depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, post de transformare, depozite de deseuri, etc.).

- casa portar – tip container prefabricat;
- un parcaj neacoperit pentru cca. 380 de autoturisme;
- rampe de descarcare-incarcare aferente cladirilor;
- drumuri, platforme, spatii verzi, imprejuriri, indicatoare de circulatie, panouri de reclama, steaguri de reclama, turn publicitar, logo si firma luminoasa pe fatada;
- lucrari tehnico-edilitare aferente;
- organizare de santier

STRUCTURA CONSTRUCTIVA:

Inchideri exterioare pereti – panouri sandwich cu grosimea de 100 mm cu imbinare acunsa;

Inchideri acoperis – tabla cutata cu cuta inalta peste care se aseaza saltele de vata bazaltica de 20cm grosime si hidroizolatie din membrane PVC tip SIKA;

Tamplarie din PVC cu geam termoizolant ;

Usi acces marfa tip garaj;

Compartimentarile interioare pentru spatiul administrativ se vor realiza din pereti usori din panouri de gipscarton pe structura metalica.

FINISAJE:

Finisaje interioare hala:

pardoseala ciment sclivisit și tratat la suprafață pe suprafata de vanzare pardoseli de gresie si parchet in grupuri sanitare, birouri, etc vopsitorii pe pereții de gipscarton cu vopsea lavabila

Finisaje exterioare hala:

inchideri perimetrare cu panouri termoizolante tip sandwich;

usi metalice de acces;
invelitoare din panouri termoizolante pe corp gradina ;
tamplarie din aluminiu.

Incaperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile si geam termoizolant prevazute in peretii exteriori.

Principalele destinatii ale incaperilor: hala spatiu vanzare cu depozitare, birouri, expozitie, sala de mese personal, vestiare, grupuri sanitare, C.T.

Indici spatiali:

A.construita = 15337.65mp

A.defasurata = 15929.95mp

Suprafata teren studiata prin PUD = 68413,00mp

P.O.T.= Aconstruita/Aterenx100 = 22.42%

C.U.T.= Adefasurata/Ateren = 0.22

A platforme carosabile = 15348,00mp

Trotuare = 1331,50mp

A platforma gradina exterioara = 894,95mp

Spatii verzi = 3422.05 mp

Regim de inaltime: parter + etaj partial

S teren liber de constructii (dezvoltare ulterioara) = 32078.85mp

Teren cedat pentru amenajare giratie = 398.60 mp

5. CONCLUZII

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Ca prioritate, se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. Valentin Cociorva

Sef proiect: arh. Marius Vadeanu

S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.