

B.I.A. COLAC ALEXANDRU SORIN  
localitatea Sarata, judetul Bacau

C.I.F.: RO29851129  
Telefon: 0745364765

P.U.Z. NR. 1/2019  
CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE,  
BIROURI SI PARCARE - S+P+2,  
BENEFICIAR – S.C. CENTRAL DESIGN  
DEVELOPMENT S.R.L.  
AMPLASAMENT – STR. M. KOGALNICEANU NR. 2, MUN. BACAU

## **MEMORIU JUSTIFICATIV** **DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI :**

Denumirea investitiei :  
**CONSTRUIRE IMOBIL SPATII COMERCIALE, BIROURI SI PARCARE - S+P+2**  
Amplasamentul obiectivului :  
**STRADA MIHAIL KOGALNICEANU NR. 2, MUNICIPIUL BACAU**  
Beneficiarul investitiei :  
**S.C. CENTRAL DESIGN DEVELOPMENT S.R.L.**  
Proiectantul general :  
**B.I.A. COLAC ALEXANDRU SORIN**  
Faza de proiectare :  
**P.U.Z.**

### **PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE :**

Conform datelor din tema de proiectare elaborata de beneficiar, pe amplasamentul studiat se va construi o cladire cu regimul de inaltime subsol, parter si doua etaje, necesare desfasurarii activitatii de comert si servicii (spatii comerciale si birouri).

Cladirea va avea o structura de rezistenta de tip cadre din beton armat cu fundatii independente din beton armat si va avea inchiderile exterioare din zidarie si sticla.

Subsolul va adaposti incaperile tehnice si de depozitare necesare functionarii cladirii propuse si va avea o suprafata de maxim 200 mp.

Parterul va fi format din spatii comerciale, cu suprafata de maxim 200 mp, iar etajele 1 si 2 vor adaposti birouri, pe suprafata de maxim 200 mp pe nivel.

Asigurarea utilitatilor se va face prin bransare la utilitatile existente in zona : apa potabila, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale.

Cladirea va fi prevazuta cu firma luminoasa, rampa de acces pentru persoane cu dizabilitati locomotorii, accese carosabile separate pentru clienti si personal, aprovizionare.

In incinta se vor amenaja 2 locuri de parcare pentru aprovizionare, si alei auto si pietonale.

Aprovizionarea se va putea face si din zona de intoarcere auto prevazuta in fata cladirii (intre cladire si trotuarul strazii M. Kogalniceanu).

Un numar de 16 locuri de parcare au fost rezervate conform contractului nr. 1742/08.07.2019 incheiat cu S.S.P. Bacau in parcare publica din imediata vecinatate a imobilului (parcare situata intre Catedrala Ortodoxa si sediul Bancii Nationale).

La iesirea din incinta vor fi montate doua indicatoare de circulatie : « stop » si « obligatoriu dreapta ».

## **INDICATORII PROPUȘI**

### **Suprafete construite estimate**

- cladire sp. com. si birouri - Sc=300 mp
- Sd=1200 mp
- suprafata spatiu comercial = 300 mp
- suprafata spatii tehnice = 300 mp
- suprafata birouri = 600 mp
- parcare, alei auto si pietonale = 62 mp
- spatii verzi = 90 mp
- Suprafata teren = 452 mp

Nu vor fi depasiti indicatorii POT max = 80% si CUT max =8,00 stabiliti prin RLU aferent PUG al municipiului Bacau.

### **MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA**

Terenul cu suprafata de 452 mp studiat este proprietatea investitorului si este situat in intravilanul municipiului Bacau, in zona centrala.

Terenul este situat in « zona pentru locuinte si functiuni complementare » conform Planului Urbanistic General al municipiului Bacau.

Amplasamentul se invecineaza la nord si vest cu zona institutii publice si servicii, la sud cu zona pentru locuinte si functiuni complementare, iar la est cu cai de circulatie rutiera (strada M. Kogalniceanu).

Prin Planul Urbanistic Zonal se va studia si se va propune schimbarea zonificarii terenului « zona de locuit si functiuni complementare » in « zona institutii publice si servicii ».

Distantele de la zona edificabila propusa la limitele de proprietate :

- la nord : 1m si o portiune pe limita proprietatii
- la sud : 3m
- la est : 2,5m
- la vest : 8m

Aliniamentul la strada va fi de 2,5m de la limita proprietatii, urmarindu-se alinierea la constructia existenta in dreapta amplasamentului.

Amplasamentul are acces direct la la strada Mihail Kogalniceanu, din care se va face accesul auto si aprovizionarea, fara a influenta fluxul auto si pietonal existent in zona.

Constructia propusa va imbunatati calitatea fondului construit din zona, mobiland arhitectural amplasamentul liber si asigurand o trecere graduala de la cladirea din dreapta (Banca Transilvania) cu regimul de inaltime P+5+6r la regimul de inaltime P al constructiilor ce se desfasoara in stanga amplasamentului.

Intocmit,  
**arh. Sorin COLAC**