

Denumirea lucrării	<b>P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS”</b>
Amplasament	<b>B-dul Unirii nr.54, nr.78A, nr.80; Str.Tecuciului, nr.12 municipiul BACAU, jud. BACAU</b>
Beneficiar	S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau
Proiectant general	S.C.“CREATIV PROIECT”S.R.L. Piatra Neamt
Numar contract	30/ 2020
Faza	<b><u>P.U.Z. (PARTE NONTEHNICA)</u></b> <b><u>„ETAPA II” - IMPLICAREA PUBLICULUI IN ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR</u></b>
Volumul	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Director S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L.	arh. Marius Vadeanu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

MEMORIU DE PREZENTARE

- U2.1 – PLAN DE SITUATIE NONTEHNIC – PROPUNERI URBANISTICE – SC. 1:1500

## **MEMORIU TEHNIC GENERAL EXPLICATIV**

### **1. Date generale și localizarea proiectului/modificării**

#### **1.1. Denumirea proiectului:**

**P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS”**

#### **1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinatatile si regimul juridic**

B-dul Unirii nr.54, nr.78A, nr.80; Str.Tecuciului, nr.12, municipiul BACAU, jud. BACAU

Amplasamentul obiectivului de investitie propus ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Bacau, in partea central-estica a acestuia, respectiv in cartierul Serbanesti, cu accese la B-dul Unirii si la strada Tecuciului. Terenul studiat se situeaza in apropierea podului peste Lacul de agrement Bacau si canalul de alimentare UHE 2 Bacau, in vecinatate directa cu acesta, pe malul stang.

Amplasamentul pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor „CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE „DEDEMAN CAMPUS” este reprezentat de 5 imobile, propuse pentru alipire, cu adrese si acces la B-dul Unirii la nr. 54, nr.78A si nr.80, cat si adresa si acces la strada Tecuciului la nr.12, imobile aflate in proprietatea SC Dedeman SRL, in suprafata totala de 68.652,00mp.

Certificatul de urbanism nr. 770/23.11.2020 emis de Primaria municipiului Bacau impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z. cuprinde o zona perimetral extinsa fata de imobilele descrise, incadrata intre strazile B-dul Unirii, str. Tecuciului si str. Trecatoarea Tecuciului si canalul de alimentare UHE 2 Bacau. Zona studiata va cuprinde B-dul Unirii si vecinii aferenti la limita nordica, str.Tecuciului si vecinii aferenti la limita estica, str. Trecatoarea Tecuciului si vecinii aferenti la limita sudica, iar la limita vestica axul canalului de alimentare UHE 2 Bacau.

Amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., descris de imobilele mentionate in suprafata totala de 68.652,00mp (6.86ha), este inclus in UTR 23 conform P.U.G. Bacau si sunt in proprietatea SC Dedeman SRL.

Terenul are un relief relativ plan, cu o declivitate relativa de aproximativ 3,00m pe directia B-dul Unirii la nord, spre strada Trecatoarea Tecuciului la sud. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Bacau sau alta zona de protectie.

Amplasamentul in mare masura este liber de constructii, exceptie facand loturile de la str. Tecuciului, la est, unde se regasesc 2 constructii, o locuinta situata la strada si o anexa garaj in spatele locuintei, constructii inactive, nelocuite, relativ vechi, in stare de degradare, propuse spre desfiintare in baza unei documentatii separate de autorizare.

Toate lucrarile de sistematizare verticala se vor realiza in terenul proprietate privata S.C. DEDEMAN S.R.L.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, sunt prezente in zona retele publice de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare si telecomunicatii.

Vecinatati existente:

Terenurile pentru care se solicita certificat de urbanism, in proprietate S.C. DEDEMAN S.R.L., se învecineaza cu:

Terenurile pentru care se solicita certificat de urbanism, in proprietate S.C. DEDEMAN S.R.L., se învecineaza cu:

nord – drum - B-dul Unirii; curti constructii – zona locuinte individuale la B-dul Unirii si drum acces (fundatura) din B-dul Unirii.

sud – curti constructii – Primaria Bacau, targ auto saptamanal; drum – Str. Trecatoarea Tecuciului

vest – drum exploatare – Primaria Bacau canal alimentare UHE 2 Bacau

est – drum – Str. Tecuciului; curti constructii – zona locuinte individuale, servicii si locuinte colective la strada Tecuciului

#### Accesibilitate:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din b-dul Unirii, principala artera de intrare/iesire din municipiu pe directia centru – Iasi, Vaslui si din strada Tecuciului, fosta ruta ocolitoare pentru trafic greu pe directia Vaslui, Iasi – Bucuresti, momentan sosea de legatura catre comuna limitrofa Letea Veche.

Pentru accesibilitatea la viitoarea investitie se doreste reglementarea acceselor auto si pietonal din ambele strazi, b-dul Unirii si Tecuciului, dar se propune o legatura de acces si din str. Trecatoarea Tecuciului.

#### Proprietatea terenului:

Imobilele S.C. DEDEMAN S.R.L. pentru care s-a solicitat certificat de urbanism, au o suprafata totala de 68.652,00mp si sunt in proprietate privata S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau, conform extraselor de carte funciara:

S. lot 1 - NC87037 = 65962mp

S. lot 2 - NC87027 = 388mp

S. lot 3 - NC87044 = 88mp

S. lot 4 - NC82374 = 1792mp (C1 - Garaj 18mp)

S. lot 5 - NC83414 = 422mp (C1- Locuinta 185mp)

### 1.3. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate/adoptate și/sau alte scheme/programe

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr. 770/23.11.2020 emis de Primaria municipiului Bacau, imobilele studiate se afla in intravilanul municipiului Bacau si se confirma proprietatea imobilelor de catre S.C. Dedeman S.R.L. Bacau.

Conform regimului economic folosinta actuala este de teren curti constructii, arabil, vie si constructii existente, garaj si locuinta, iar functiunea aprobata prin P.U.G./2012 mun. Bacau este de zona institutii publice, servicii, zona spatii plantate, agrement si sport, zona pentru locuinte individuale, functiuni complementare, cai de comunicatie rutiera si zona locuinte colective, incluse in UTR23, zona A, B de impozitare.

Conform regimului tehnic, imobilele se afla in zona II – zona cu regim de inaltime impus si partial se afla in zona de protectie fata de zona industriala.

Conform plansei de reglementari urbanistice din PUG/2012 mun. Bacau, terenul permite ca zonificare:

1. Zona pentru locuinte colective
2. Zona pentru institutii publice si servicii
3. Zona spatii plantate, agrement, sport
4. Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare
5. Zona cai de comunicatie rutiera

Zona de locuinte colective este majora, iar zonele de locuinte individuale sunt locale, situate la b-dul Unirii si str. Tecuciului; zona de spatii plantate/agrement/sport este descrisa de o fasie de teren adiacenta taluzului canalului alimentare UHE 2 Bacau; iar zona de cai comunicatii rutiere reprezinta drumuri propuse conform unei configuratii

Utilitati existente in zona: energie electrica, gaze, telecomunicatii, apa, canalizare.

#### 1.4. Încadrarea în alte activitati existente (daca este cazul)

Zona studiata cumuleaza functiuni existente de locuinte individuale, locuinte colective, servicii, sport/agrement/spatii plantate si cai rutiere.

La b-dul Unirii si str. Tecuciului predomina zona de locuinte individuale cu functiuni complementare dar si local zone de servicii, respectiv agenti economici, functiune cu o clara directie si potential de dezvoltare, specifica zonei situate la artere principale de circulatie, dar si pe directia iesirilor din municipiu.

Se poate preconiza o tendinta in dezvoltarea zonei prin schimbarea sau convertirea functiunilor de locuinte individuale ramase b-dul Unirii si str. Tecuciului in zone cu functiuni de servicii si locuinte colective specifice zonei urbane centrale la artere principale de circulatie.

#### 2. Descrierea sumara a proiectului

Ansamblul propus intitulat "Dedeman Campus" va cumula corpuri de cladiri cu functiuni mixte de institutii publice si servicii cu caracter urban si unitati de locuinte colective (ansamblu rezidential), dar si functiuni de loisir, agrement si sport, impreuna cu amenajarile exterioare aferente si dotarile necesare: accese, drumuri si platforme, parcar si parcaje subterane, mobilier urban, obiecte publicitare, anexe si retele tehnico-edilitare, imprejmuiri teren si spatii verzi.

Complexul astfel propus, prin functiunile care le propune, va avea un caracter atat public cat si privat, urmand sa dezvolte substantial la nivel socio-economic intreaga zona studiata si cartierul din care face parte imobilul, va vitaliza zona relativ centrala si in acelasi timp va imbunatati imaginea urbana de ansamblu.

#### 2.1 Reglementari urbanistice - zonificare propusa

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Organizarea retelei stradale
- Organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane
- Modul de utilizare a terenurilor
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor

Constructiile propuse vor respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin P.U.Z.

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea si completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare: construirea unui ansablu urban format din corpuri de cladiri cu functiuni de institutii publice si servicii cu caracter urban, unitati de locuinte colective (ansamblu rezidential), dar si functiuni de loisir, agrement si sport,

**impreuna cu amenajarile exterioare aferente si dotarile necesare: accese, drumuri si platforme, parcare si parcaje subterane, mobilier urban, obiecte publicitare, anexe si retele tehnico-edilitare, imprejmuiiri teren si spatii verzi..**

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun urmatoarele functiuni, conform plan de situatie "U2 - Reglementari urbanistice - zonificare:

Funciune majora:

- Zona mixta servicii si locuinte colective

IS - Zona institutii publice si servicii

LC – Zona locuinte colective

In subsidiar, functiuni asimilate functiunilor de baza:

P – Zona spatii plantate, agrement, sport

CCr - Zona cai de comunicatie rutiera

Destinatia si functiunile principale ale constructiilor nou propuse se vor regasi majoritar in zonele de institutii publice si servicii si zona pentru locuinte colective, dar si in zona de spatii plantate, agrement, sport. Constructiile si amenajarile aferente se vor edifica astfel pe terenuri cu destinatii si functiuni mixte propuse de servicii si locuinte colective.

### **1. Zona mixta functiuni institutii publice si servicii si locuinte colective: S=68.652,00mp (6.86ha)**

Funciunile astfel propuse intregului imobil, urmaresc caracterul de dezvoltare a tesutului urban central, pozitionarea fata de artere majore sau principale de circulatie, respectiv directia de dezvoltare economica a zonei studiate, eliminand astfel functiunea de locuinte individuale existenta, improprie acestei tendinte.

### **2.2 Lucrari propuse**

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

#### **1. LUCRARI DE DESFIINTARE:**

Desfiintare integrala 2 constructii existente:

lot NC82374:

- C1 – 18mp – Garaj

lot NC83414:

- C1 – 185mp – Locuinta

#### **2. LUCRARI DE CONSTRUIRE:**

a). Constructii nou propuse

Clasificarea utilizarilor propuse dupa categorii de functiuni:

- Institutii publice si servicii:

- Functiuni administrative:

- Sedii de birouri

- Sediul de firma sau companie

- Functiuni financiar bancare:

- Sedi bancar, filiala

- Sedii de societati de asigurari

- Functiuni comerciale cu caracter urban:

- Comert alimentar

- Centru comercial de factura urbana
- Magazin general
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club
- Servicii cu acces public: finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, formare profesionala, servicii postale, curierat, agentii, intretinere corporala, manufactura, reparatii uz casnic, etc
- Functiuni de invatamant:
  - Invatamant prescolar
- Functiuni de sanatate:
  - Clinica medicala
  - Alte unitati de sanatate: centre recoltare, farmacii
- Functiuni de turism cu caracter intraurban:
  - Hotel

- Locuinte:

- Locuinte colective (multifamiliale)
- garaje si parcaje aferente locuintelor

- Spatii plantate/agrement/sport

- Functiuni de sport; amenajari sportive
  - Terenuri de sport in aer liber
  - Sala de antrenament diferite sporturi sau sala fitness si intretinere corporala

b). Constructii anexe tehnologice aferente complexului:

- Puncte de conexiuni
- Posturi de transformare
- Generatoare
- Separatoare hidrocarburi
- Put forat - pentru instalatia de irigat spatii verzi

c). Parcaje autoturisme si aprovizionare

Necesarul de parcaje se va asigura in acord cu prevederile regulamentului local de urbanism si a regulamentului general de urbanism, pentru functiunile aprobate.

Se va realiza un parcaj subteran general comun, la nivelul intregului amplasament, in suprafata aproximativa de 55.745mp (5.57ha) cu accese distincte de la nivelul drumurilor de la cota terenului amenajat din incinta, parcaje ce vor deservi fiecare functiune in parte.

3. LUCRARI DE RACORD UTILITATI, DRUMURI SI PLATFORME, AMENAJARE ACCESE:

- a). Bransamentul de apa
- b). Racordul de canalizare menajera
- c). Racordul de canalizare pluviala
- d). Drumuri si platforme in incinta
- e). Amenajare accese

Se doreste realizarea a doua accese auto: din b-dul Unirii si str. Tecuciului.

Se propune la nivel de reglementare urbanistica legatura si cu str. Trecatoarea Tecuciului

#### 4. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, MOBILIER URBAN, SPATII VERZI, PARCURI, PIETE

a). Imprejmuire

b). Mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, lucrari de modelare a terenului, piateta, promenada

c). Spatii verzi

Necesarul de spatii verzi si plantate se va asigura conform prevederilor regulamentului de urbanism pentru functiunile aprobate.

#### 5. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER

Pe zona libera a terenului se vor amplasa :

- baraca pentru personalul tehnic al constructorului
- vestiar muncitori
- magazine pentru scule si materiale ambulante
- tabloul electric pentru organizare santier
- punctul cu echipament P.S.I
- toalete ecologice
- platforma balastata – pentru depozitare materiale vrac.

#### 6. OBIECTE PUBLICITARE

a). Reclame fatada

b). Panouri, totemuri publicitare

c). Firme luminoase

### 3. Bilantul teritorial - suprafata totala, suprafata construita (cladiri, accese), suprafata spatii verzi, numar de locuri de parcare (daca este cazul)

Suprafata zona studiata P.U.Z.: 161.455,50mp (16.14ha)

**Suprafata amplasament/imobil reglementat prin P.U.Z.: 68.652,00mp (6.86ha)**

Suprafata construita/desfasurata constructiil spre desfiintare: 203mp

Indicatori existenti prin PUG:

LC – Zona locuinte colective - P.O.T. max. 40%; C.U.T. max. 4.4; regim inaltime max. admis P+10, Hmax.45,00m

IS - Zona institutii publice si servicii – P.O.T. max. 75%; C.U.T. max. 2; regim inaltime max. admis P+1-2

P – Zona spatii plantate, agrement, sport - P.O.T. max. 15%; C.U.T. max. 0.15; regim inaltime max. admis P

Cr – Cai de comunicatie rutiera

Indicatori propusi:

IS, LC - Zona mixta propusa - Servicii si locuinte colective

- **Inaltimea constructiilor: 2S+P+12+TH, H max. atic general = 42,00m, H max. atic nivel tehnic retras = 45,00m**

- **POT max = 70%**

- **CUT max = 5**

- **Regim de aliniere** = retras cu 10.00ml fata de aliniament la b-dul Unirii

- **Retrageri minime** = fata de limitele laterale si posterioare min. 5,00m.

Edificabilul subsolului general va fi retras cu fata de limitele laterale si posterioare min. 3,00m



#### 4. Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

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.

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore reglementate la nivelul UTR23, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei de institutii publice si servicii si a zonei de locuinte colectiva, completate de functiuni ecologice si recreative respectiv spatii plantate, agrement si sport, cat si dezvoltarea cailor de comunicatie rutiera.

Se observa si se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, cat si de locuinte colective in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Constructiile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii in aceasta zona a municipiului.

#### 4. Modul de asigurare a utilitatilor

##### a. Alimentarea cu apa

Sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa din b-dul Unirii si din str. Tecuciului in baza unor avize si acorduri cu furnizorul de utilitati local.

##### b. Evacuarea apelor uzate

Sunt posibile racordari la canalizarea oraseneasca mixta (pluvial si menajer) la strada b-dul Unirii si la str. Tecuciului in baza unor avize si acorduri cu furnizorul de utilitati local.

##### c. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransament la reseaua de energie electrica aflata in zona, la b-dul Unirii si la str. Tecuciului, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorul de utilitati local.

##### d. Asigurarea agentului termic

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransament la reseaua de energie electrica aflata in zona, la b-dul Unirii si la str. Tecuciului, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorul de utilitati local.

#### 5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata, cat si lucrarile de amenajare accese si racordurile la utilitati din domeniul public, vor fi asumate de investitorul principal.

Autoritatile publice locale vor coopera in vederea implementarii acestor investitii si vor aproba lucrarile de interventie autorizate pe terenurile din domeniul public ce vor fi afectate de respectivele lucrari de amenajare/construire.

## 6. Concluzii

Din punct de vedere compozitional, se va respecta regimul de înaltime stabilit prin PUG, precum si aspectul arhitectural specific zonei.

Pentru ca studiul sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia de urbanism in fazele ulterioare de elaborare si implementare vor fi insotite de un Regulament de urbanism.



Intocmit: Arh. Valentin Cociorva  
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu  
CREATIV PROIECT Piatra Neamt

