

**PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE,  
CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ  
EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE  
PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI  
LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU,  
JUDEȚ BACĂU**



**MEMORIU TEHNIC**

PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚ BACĂU

1.	INTRODUCERE .....	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2.	Obiectul lucrării .....	5
1.3.	Surse documentare .....	6
1.4.	Obiective ale proiectului .....	6
2.	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE .....	7
2.1.	Evoluția zonei .....	7
2.2.	Încadrarea în localitate și în documentații de urbanism aprobate .....	7
2.3.	Elemente ale cadrului natural .....	8
2.4.	Regim juridic și fond construit .....	8
2.5.	Zonificare funcțională conform PUG .....	9
2.6.	Ocuparea terenurilor .....	10
2.7.	Căi de comunicație și circulația în zonă .....	10
2.8.	Echiparea edilitară .....	11
2.9.	Probleme de mediu .....	12
2.10.	Opțiuni ale populației .....	12
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	12
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	12
3.2.	Prevederi ale PUG .....	13
3.3.	Zonificare funcțională .....	13
3.4.	Bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici .....	14
3.5.	Regim juridic, regim tehnic .....	16
3.6.	Modernizarea circulației .....	16
3.7.	Dezvoltarea echipării edilitare .....	17
4.	MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI .....	17
4.1.	Protecția apelor .....	17
4.2.	Protecția aerului .....	17
4.3.	Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor .....	17
4.4.	Protecția împotriva radiațiilor .....	18
4.5.	Protecția solului și subsolului .....	18
4.6.	Protecția ecosistemelor terestre și acvatică .....	18
4.7.	Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament .....	18
4.8.	Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I. ....	18
5.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	19

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

#### **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC DE ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚ BACĂU

#### **Beneficiar**

SC CRISTAL CONSTRUCT SRL

#### **Proiectant general**

SC Wolfhouse Productions SRL

#### **Urbanism**

urb. Cristina-Andreea PAVELESCU

urb. Iulian CANOV

arh. Vlad STOICA

arh. Marius Ionut VASILE

#### **Faza**

PLAN URBANISTIC ZONAL

*Consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor*

#### **Data Elaborării**

Februarie 2020

## 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit ca răspuns la Certificatul de Urbanism nr. 931 din 20.12.2019 și a Avizului de oportunitate nr. 1800 din 27.02.2020, în vederea desființării construcției existente, construirii unitate turistică cu facilități cazare, sală evenimente, depozit materiale sală evenimente, amenajare peisagistică și împrejmuire teren, organizare a execuției lucrărilor, strada Strada Gheorghe Donici nr.2, municipiul Bacău, județ Bacău

Proiectare PUZ:

Terenul care generează documentația, în suprafața totală de 7347 mp (conform extrasului de carte funciară nr. 96317 din 22.11.2019), este identificat prin numărul cadastral 84956.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului SC CRISTAL-CONSTRUCT SRL, în vederea valorificării potențialului urbanistic al zonei, pentru schimbarea destinației terenului și stabilirea de reglementări pe parcela supusă studiului.

Suprafața analizată de PUZ:

S.analizată PUZ = 54275 (5,42 ha) și este împărțit astfel:

BILANT FUNCȚIUNI SUPRAFATA ANALIZATA PRIN PUZ				
Funcțiune	Existent		Propus	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare	15074	27.77%	15074	27.77%
Zona instituțiilor publice, servicii	0	0.00%	7347	13.54%
Zona unități industriale	25109	46.26%	17762	32.73%
Zona cai de comunicație feroviara și amenajări aferente	8607	15.86%	8607	15.86%
Zona cai de comunicație rutiera (carosabil) și amenajări aferente	3193	5.88%	3193	5.88%
Zona cai de comunicație rutiera (trotuar) și amenajări aferente	2292	4.22%	2292	4.22%
<b>Total</b>	<b>54275</b>	<b>100.00%</b>	<b>54275</b>	<b>100.00%</b>

Destinația propusă prin PUG:

**UTR 19**

**Teren curți construcții în intravilan;**

**Zona funcțională I-** Unități industriale, de mică industrie/ servicii de tip industrial și unități de depozitare.

### 1.3. Surse documentare

- Comanda beneficiarului;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- PUG si RGU Municipiul Bacău și Regulament Local de Urbanism, aprobată prin HCL nr. 84 din 2012;
- Ridicare topografica;
- Documentare la fata locului;
- Legea 350/2001 actualizata;

### 1.4. Obiective ale proiectului

Prezenta documentatie la nivel de **PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚ BACĂU** își propune:

- **Schimbare destinație teren;**
- reglementare POT si CUT si determinarea modului de utilizare a terenului;
- stabilirea regimul de înălțime si înălțimea maxima in conformitate cu vecinătățile, cu destinația si activitățile admise;
- determinarea condițiilor de acces-circulații incinta;
- determinarea retragerilor fata de limitele de proprietate;
- determinarea retragerilor fata de aliniament;
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare;
- stabilirea regimului de aliniere si a zonelor de protecție;
- stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a funcțiunilor propuse;
- determinarea condițiilor pentru construirea obiectivelor si cadru ce va conține elemente urbanistice care vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizațiilor de Construire.

## 2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

### 2.1. Evoluția zonei

**Imobilul (teren și construcții ) aflat pe Strada Gheorghe Donici nr.2 se află în intravilanul orașului, fiind situat, conform Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism ale orașului Bacău (în vigoare) în zona funcțională I- Unități industriale, de mică industrie/ servicii de tip industrial și unități de depozitare.**

Terenul reglementat se află în partea de vest a Municipiului Bacău. Accesabilitatea acestuia este bună, fiind la scurtă distanță de intersecția străzii Gheorghe Donici cu Drumul național DN2G spre Moinești. Accesul auto și pietonal în amplasamentul studiat este asigurat direct din Strada Gheorghe Donici, artera importantă a orașului, ce dublează calea ferată pe partea vestică.

Municipiul Bacău este tranzitat de rute feroviare ce permit legătura cu nordul țării (Suceava, Botoșani), estul României (Iași) și vest (Brașov Sibiu)

Pe tronsonul București Ploiești Adjud Bacău Petroșani, magistrala se suprapune pe traseul coridorului pan-european IX.

Terenul se află la aproximativ 500 m de gara Bacău și în imediata vecinătate a triajului CFR.

Tendința actuală de dezvoltare a zonei studiate este favorabilă noilor investiții, care vor ridica nivelul de dezvoltare și vor spori condițiile din zonă, atât la nivelul fondului construit cât și din punct de vedere al ocupării forței de muncă și al nivelului social.

### 2.2. Încadrarea în localitate și în documentații de urbanism aprobate

Terenul care constituie obiectul prezentului PUZ este amplasat în Municipiul Bacău, jud Bacău, făcând parte din teritoriul intravilan al Municipiului.

#### **Vecinătățile terenului reglementat:**

Terenul de 7347 mp reglementat, ce face obiectul proiectului este delimitat pe două laturi de circulații publice (rutiere și feroviare) și pe două laturi de proprietăți particulare, cu următoarele vecinătăți:

V– domeniul public al Municipiului Bacău - circulație publică, Strada Gheorghe Donici, pe o lungime de 138,67 m;

N– proprietate privată, pe o lungime de 59,95 m;

E– domeniul public cale ferată , pe o lungime de 131,33 m;

S–proprietate privată, pe o lungime de 4,96m, respectiv 34,33 m;

Terenul aferent imobilului, având o suprafață de 7.347 mp, este relativ plat.

Suprafețele analizate sunt delimitate astfel:

- **La est- calea ferată**
- **La nord- Calea Brândușei**
- **La sud- drum de servitute a terenurilor CFR**
- **La vest locuințe individuale.**

Zona astfel delimitată de analiză cuprinde suprafața de 54275 (5,42 ha), dintre care 7347 mp de teren reglementată de prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚ BACĂU.

În cuprinsul prezentei documentații s-a ținut cont de prevederile PUG-ului Municipiului Bacău.

Destinația stabilită prin documentațiile de Urbanism aprobate (PUG) încadrează zona în UTR 19, CC-teren curți construcții în intravilan Subzona I- unități industriale de mică industrie/ servicii de tip industrial și unități de depozitare.

Funcțiunea dominantă a zonei este unități industriale și depozitare. Funcțiuni complementare admise zonei: Unități industriale, servicii, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ orizontal. Forma terenului este relativ regulată, de dreptunghi, având un decupaj generat de terenul cu număr cadastral nr. 82418.

Terenul studiat **nu se afla într-o arie naturală protejată sau zonă construită protejată și nu este în zonă de protecție a vreunui monument.**

Terenul analizat și reglementat de prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚ BACĂU are înălțimi (altitudini) cuprinse între 173,22 m și 175,44 m înălțime.

### 2.4. Regim juridic și fond construit

Terenul care constituie obiectul prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚ BACĂU are o suprafață totală de 7347 mp conform acte de proprietate și extras de carte funciară nr. 96317 din 22.11.2019, și se află în proprietatea SC CRISTAL CONSTRUCT SRL.

Folosința actuală este de teren curți- construcții, intravilan.

Prin prezentul PUZ se propune demolarea celor 5 construcții existente și construirea unui ansamblu format din: unitate turistică cu facilități cazare, sală evenimente, depozit materiale, sală evenimente, amenajare peisagistică.

Terenul reglementat face parte dintr-o zonă cu caracter dinamic. Zonificarea de unități industriale nu mai corespunde realității din teren, existând multe conversii, planuri urbanistice zonale și propuneri de construcții de servicii în zona mai largă studiată.

Prezentul proiect propune realizarea unui complex turistic dotat cu o unitate turistică de aproximativ 20 de camere și o sală de conferințe/evenimente de dimensiuni mari (aproximativ 500 de locuri), și alte dotări pentru petrecere a timpului liber, la standarde înalte de calitate, în cadrul unei amenajări peisagistice coerente și cu atenție deosebită pentru corelarea stilistică cu clădirile existente în vecinătatea parcelei.

Zona studiată face parte dintr-o veche zonă industrială și logistică atașată căilor ferate din preajma Depoului CFR. Cartierul rezidențial CFR este o suburbie a Bacăului proiectată la începutul secolului XX după principiile orașului-grădină, oferind un grad de calitate ridicat pentru locuire unifamilială. În urma



deschiderii în pasajului rutier subteran Oituz-Ștefan Gușă în anul 2012, dar și a dezvoltărilor recente care au adus mai multe servicii în zonă, atractivitatea cartierului a crescut. Odată cu deschiderea unui complex de turism, evenimente și loisir, considerăm că va surveni o creștere suplimentară a atractivității pentru această zonă, fenomen ce va continua regenerarea urbană a zonei.

## 2.5. Zonificare funcțională conform PUG

Amplasamentul in studiu face parte din UTR 19 .

Destinația stabilita prin documentațiile de Urbanism aprobate (PUG si RGU Municipiul Bacău și Regulament Local de Urbanism, aprobată prin HCL nr. 84 din 2012) încadrează zona in UTR 19.

Zonă funcțională- I- Unități industriale, de mică industrie/ servicii de tip industrial și unități de depozitare.

### **Subzona I- unități industriale de mică industrie/ servicii de tip industrial și unități de depozitare**

#### **Funcțiune dominantă:**

- Unități industriale și depozitare de tip industrial existente/propuse
- Unități industriale de mică industrie și servicii de tip industrial existente/ propuse
- Unități de depozitare existente/ propuse

#### **Funcțiuni complementare admise**

- Căi de comunicație rutieră, feroviare și construcții aferente
- Echipare tehnico- edilitară și construcții aferente
- Instituții publice și servicii compatibile (Isc o, Is s, is sv)
- Gospodărie comunală
- Circulație carosabilă și pietonală
- Staționare autovehicule (garaje, parcaje)
- Spații verzi și perdele de protecție

#### **Utilizări admise:**

- Funcțiuni industriale
- Căi de acces carosabile și pietonale
- Rețele de echipare edilitară

#### **Utilizări interzise**

- Microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole, organizate în zone funcțional amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei freatică
- Construcții cu caracter definitiv în afara celor necesare funcțiilor permise și complementare admise
- Unități care prezintă risc tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei

- Amplasarea spre DN, DJ, CF a activităților care, prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite, deșeuri, combustibili solizi). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale sau calea ferată și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie
- Construcții care prin conformare, volumetrie, sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului
- Orice alte utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări (conform PUG).

**POT- 70%**

**CUT- 2,4**

**REGIM DE ÎNĂLȚIME- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.**

## 2.6. Ocuparea terenurilor

Terenul care generează documentația, în suprafața totală de 7347 mp (conform extrasului de carte funciară nr. 96317 din 22.11.2019), este identificat prin numărul cadastral 84956.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului SC CRISTAL-CONSTRUCT SRL, în vederea valorificării potențialului urbanistic al zonei, pentru schimbarea destinației terenului și stabilirea de reglementări pe parcela supusă studiului.

Suprafața analizată de PUZ:

S.analizată PUZ = 54275 (5,42 ha)

Terenul reglementat, în suprafața totală de 7347 mp se află în intravilan și are categoria de folosință actuală curți construcții.

Pe teren se găsesc 5 construcții: 3 magazine, clădire sediu, punct electric :

- Construcția 84956-C1 cu destinație CA- 60 mp
- Construcția 84956-C2 cu destinație CA- 786 mp
- Construcția 84956-C3 cu destinație CAS- 152 mp
- Construcția 84956-C4 cu destinație CA- 6 mp
- Construcția 84956-C5 cu destinație CA- 51 mp

În plan, construcțiile sunt rectangulare.

Prin prezentul PUZ se propune demolarea celor 5 construcții existente și construirea unui ansamblu format din: **unitate turistică cu facilități cazare, sală evenimente, depozit materiale, sală evenimente, amenajare peisagistică.**

## 2.7. Căi de comunicație și circulația în zonă

Circulațiile în zona **PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚ BACĂU**

sunt reprezentate de : Strada Gheorghe Donici, cu un profil de 10,3 m, detaliat în felul următor:

- Carosabil de 7,5 m
- Trotuare de 1, respective 1,8 m.

Terenul reglementat se află în partea de vest a Municipiului Bacău. Accesibilitatea acestuia este bună, fiind la scurtă distanță de intersecția străzii Gheorghe Donici cu Drumul național DN2G spre Moinești.

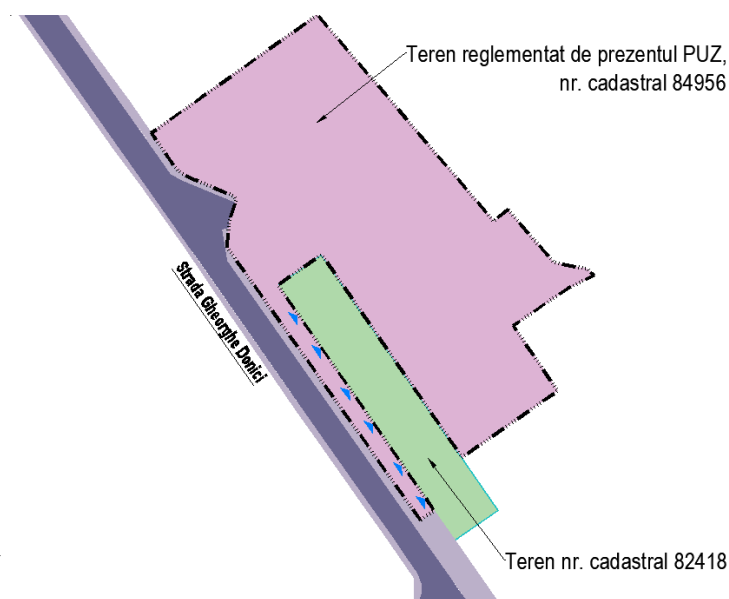
Accesul auto și pietonal în amplasamentul studiat este asigurat direct din Strada Gheorghe Donici, artera importantă a orașului, ce dublează calea ferată pe partea vestică.

Municipiul Bacău este tranzitat de rute feroviare ce permit legătura cu nordul țării (Suceava, Botoșani), estul României (Iași) și vest (Brașov Sibiu)

Pe tronsonul București Ploiești Adjud Bacău Petroșani, magistrala se suprapune pe traseul coridorului pan-european IX.

Terenul se află la aproximativ 500 m de gara Bacău și în imediata vecinătate a triajului CFR.

În prezent, deoarece terenul cu nr. cadastral 824118 este ocupat 100% cu o clădire cu funcțiunea de depozitare, accesul pietonal și parcare (parțial) se realizează pe fâșia de teren ce aparține terenului reglementat de prezentul PUZ nr. cad. 84956, aferentă Străzii Gheorghe Donici, iar aprovizionarea și o parte din parcare se află în incinta terenului reglementat de prezentul PUZ nr.cad. 84956. (conform schiței de mai jos).



## 2.8. Echiparea edilitară

La nivelul utilităților, în Zona PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2, MUNICIPIUL BACĂU, JUDEȚ BACĂU nu se observa disfuncționalități.

În proximitate există rețeaua de gaze, rețeaua electrică și de telecomunicații. Existând și posibilitatea realizării branșamentului la acestea.

## 2.9. Probleme de mediu

Adiacent amplasamentului se afla clădiri industriale nepoluante și zona de triaj CFR.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Terenul are categoria de folosință curți-construcții.

Sub aspect ecologic, prin investiții de sală de evenimente și unitate turistică nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice.

Principalele disfuncționalități ale zonei:

Din analiza situației existente, reies următoarele disfuncționalități:

- Pe teren există 5 construcții care vor fi demolate;
- Zona este acoperită cu toate rețelele tehnico-edilitare necesare;
- existența zone de siguranță și protecție CFR.

## 2.10. Opțiuni ale populației

Beneficiarii documentației au solicitat întocmirea prezentei documentații în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează să se amplaseze pe zona studiată.

În scopul supunerii spre analiză a documentației vor fi urmate procedurile de informare și consultarea publicului, iar concluziile vor fi prezentate într-un raport în conformitate cu cerințele Avizului de Oportunitate nr. 1800 din 27.02.2020 și cu prevederile Ordinului MDRL nr. 2.701 / 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L. privind aprobarea regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism din Municipiului Bacău NR. 109 DIN 10.05.2012.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin documentația P.U.Z. se propune **DESFIIȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE UNITATE TURISTICĂ CU FACILITĂȚI CAZARE, SALĂ EVENIMENTE, DEPOZIT MATERIALE SALĂ EVENIMENTE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR, STRADA GHEORGHE DONICI NR.2** și schimbarea destinației terenurilor.

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale 5 m față de limitele posterioare ale terenului.

Facilități ale amplasamentului:

- nu există incompatibilități între cerințele temei, propuneri și funcțiunile zonei studiate și a zonelor învecinate;
- accesibilitate din punct de vedere al circulației carosabile este bună;

- prin sistematizarea funcțională și prin asigurarea dotărilor specifice serviciului propus se va asigura un nivel ridicat al calității cadrului construit;
- se asigura exploatarea zonei în condițiile legislației privind protecția mediului.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Stabilirea Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată se face în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil; acestea dictează, în funcție de activitățile propuse, parcelele minime construibile, retragerile minime ale construcțiilor, indicatorii urbanistici (POT, CUT, RMH).

Plecând de la situația actuală din zona, prezentul studiu propune:

- completarea profilului funcțional UTR prevăzut de PUG (UTR 4)
- modificarea parametrilor urbanistici ai acestuia, în sensul majorării cu 20% a procentului de ocupare a terenului.

Plecând de la oportunitatea pe care o acordă RGU privind posibilitatea extinderii zonelor funcționale aferente zonei A prin funcțiuni complementare, ca și de la propunerea în acest sens a beneficiarului de a amplasa pe lot o fabrică de producție componente electronice, destinația propusă este de Unități Industriale și depozitare.

### 3.3. Zonificare funcțională

Se propune **schimbarea funcțiunii terenului reglementat din Zone Unități industriale în Zone Instituții publice și servicii**, cu următoarele caracteristici:

**IS – zona pentru instituții publice și servicii**

**IS.GD. – subzona instituții de alte categorii de servicii aflate pe strada Gheorghe Donici**

**Funcțiunea dominantă a zonei:** instituții publice reprezentative, instituții publice de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni (de ex. la parterul blocurilor de locuit)

Zona cu instituții de interes public și/ sau terenuri libere care prin adăugare de noi obiective vor duce la ridicarea gradului de confort urban

**Funcțiuni complementare admise:**

- Locuire
- Odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propus)
- Circulație pietonală și carosabilă
- Staționarea autovehiculelor (parcaje, garaje)
- Echipare tehnico- edilitară și construcții aferente

**Utilizări admise:**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban, funcțiuni comerciale cu caracter extra- urban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuire (servicii de

proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuire, săli de reuniune și evenimente, săli de congrese.

**Utilizări interzise:**

Construcții care prin destinație produc noxe, polarizează sau generează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice- unități- servicii de mică industrie sau cu profil agricol

Construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie, sau aspect exterior pot deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii

Construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zonă

Plantații înalte și de amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele de arhitectură sau desfășurarea în bune condiții a circulației auto

Orice utilizări, altele decât cele admise sau cele admise cu condiționări (cf. PUG).

### 3.4 Bilanț teritorial, indici și indicatori urbanistici

#### BILANT TERITORIAL ORIENTATIV, PROVIZORIU\*

	Suprafata (mp)	Procent
Constructii	2000	27,22%
Spatii verzi	1992	27,11%
Circulatii	3355	45,66%
Total	7347	100,00%

#### INDICATORI URBANISTICI

POT maxim	75%
CUT maxim	2
R h max	P+3E+M

Numar locuri de parcare estimat	75
---------------------------------	----

\*se va definitiva in fazele urmatoare ale proiectului, o data cu proiectul de arhitectura

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță de 3m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță de 5m.

**Accesul auto** se va realiza din Strada Gheorghe Donici. Se va asigura pe parcelă accesul autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situații de urgență.

**Accesul pietonal** se va realiza din Strada Gheorghe Donici

Se va asigura coerența fronturilor stradale existente, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii. Regimul de aliniere va respecta caracterul zonei, fiind preluată alinierea existentă, cu o retragere de 5 m de la aliniament.

Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu:

- Rampe de acces pentru persoane cu dizabilități
- Accese carosabile și pietonale
- Acces pentru aprovizionare
- Parcare biciclete
- Spații verzi amenajate peisagistic
- Elemente de mobilier urban
- Circulații interne carosabile
- Alei pietonale
- Piscine
- Locuri de parcare calculate conform normelor în vigoare

Terenul se află parțial (pe o suprafață foarte mică) în **zona de siguranță a infrastructurii feroviare** și în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Terenul se află în **zona I** - zonă cu regim de înălțime pentru construcții impus.

În interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri față de limitele de proprietate, astfel:

- Pe latura de nord-vest perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limita de proprietate;
- Pe latura de est perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m față de limita de proprietate și de 20 de m din axul CFR.
- Pe latura de vest perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minimă egală cu 5 m, dictată de alinierea existentă a străzii Gheorghe Donici, față de limita de proprietate și 5 m față de clădirea industrială existentă;
- Pe latura de sud-est perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limita de proprietate;

NB: se vor accepta retrageri mai mici sau poziționarea pe limita de proprietate a construcțiilor tehnice sau utilitate, de genul post de transformare, cabina poarta, casa paza, etc.

### 3.5. Regim juridic, regim tehnic

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

In ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele:

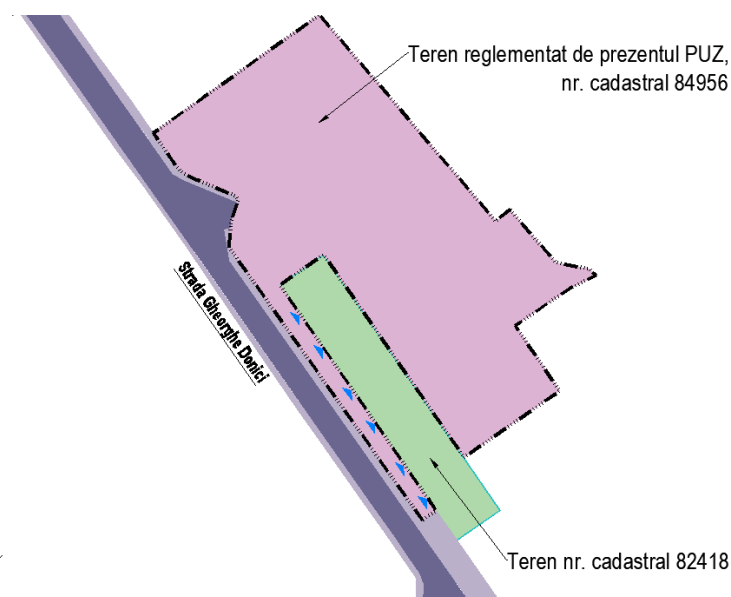
- Se propune **schimbarea funcțiunii terenului reglementat din *Zone Unități industriale* in *Zone Instituții publice si servicii*.**

S reglementata = 7347 mp ( cf. acte prop)

- este proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si nu va face obiectul unor operații de modificare a regimului de proprietate.

### 3.6. Modernizarea circulației

În prezent, deoarece terenul cu nr. cadastral 824118 este ocupat 100% cu o clădire cu funcțiunea de depozitare, accesul pietonal și parcare (parțial) se realizează pe fâșia de teren ce aparține terenului reglementat de prezentul PUZ nr.cad. 84956, aferenta Străzii Gheorghe Donici, iar aprovizionarea și o parte din parcare se află în incinta terenului reglementat de prezentul PUZ nr.cad. 84956. (conform schiței de mai jos).



Se propune ca, pentru terenul cu număr cadastral 82418, accesul pentru aprovizionare să se realizeze pe fâșia de teren ce aparține terenului reglementat de prezentul PUZ nr.cad. 84956, aferenta Străzii Gheorghe Donici, iar un număr de 14 locuri de parcare (1 loc de parcare la 100 mp desfășurați) se va realiza în incintă, conform Planului de Mobilare Urbanistica.

Zona de circulații se compune din:

- Racordurile la circulația din zona pentru zona studiata;
- Drumurile carosabile propuse in incinta se vor realiza pe suprafața parcelei si vor conține si spatiile destinate parcării autoturismelor
- Cele 61 locuri de parcare sunt organizate astfel:



- sală de evenimente de 500 locuri- 34 locuri de parcare; (1 loc de parcare/15 locuri în sală)
- unitate de cazare cu 20 de camere- 20 locuri de parcare (1 loc/cameră)
- 6 locuri de parcare pentru angajați sală de evenimente și unitate turistică (1 loc de parcare la 5 angajați)

Total locuri de parcare – 75 (61 pentru investiția de sală de evenimente + unitate de cazare și 14 locuri pentru clădirea de depozitare de pe terenul vecin)

Sistematizarea verticala va fi rezolvata cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile si zonelor verzi.

### **3.7. Dezvoltarea echipării edilitare**

Terenul prezintă posibilitatea racordării la toate rețelele tehnico- edilitare: apă și canalizare, gaze naturale, electricitate, telecomunicații.

Pentru echiparea noilor construcții cu utilități se vor obține avize de amplasament de la furnizorii de utilități din zona.

## **4. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI**

In prezent, zona studiata nu prezinta surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura conform Legii Protecției Mediului.

### **4.1. Protecția apelor**

Protecția calității apelor trebuie asigurata atât la faza de execuție a lucrărilor, cat si la faza de funcționare a instalațiilor si construcțiilor proiectate, după finalizarea lucrărilor.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate epurate evacuate vor corespunde prevederilor HG. Nr. 188/2002, modificata prin HG 352/2005 si NTPA 001/2002, in acest fel se estimează ca impactul produs asupra factorului de mediu apa de către acest poluant este neglijabil.

### **4.2. Protecția aerului**

Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc agenți poluanți pentru aer.

O sursa secundara de impurificare a atmosferei, adiacenta amplasamentului propriu-zis, o constituie gazele de eșapament de la autovehiculele. Având in vedere specificul zonei, gazele de eșapament nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zona.

### **4.3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Echipamentele si construcțiile prevăzute in prezenta documentație nu sunt emițătoare importante de zgomot si vibrații si nu reprezintă surse importante emițătoare de zgomot si vibrații pe parcursul execuției lucrărilor si nici după darea in folosința a obiectivelor proiectate.

Construcția de sală de evenimente se va amplasa în partea de nord-vest a terenului. Întrucât evenimentele găzduite pot fi generatoare de zgomot , se impun măsuri de protecție împotriva zgomotului pe aceasta latură.

Pentru protejarea vecinilor de pe parcela din partea de nord-vest a terenului reglementat, se propune realizarea unui gard din panouri fonoizolante pentru exterior. Suplimentar, pe această latură există o perdea de vegetație înaltă, ce va fi suplimentată cu vegetație joasă și medie, cu rol de fonodispersie.

#### **4.4. Protecția împotriva radiațiilor**

Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc radiații poluante pentru mediul înconjurător, oameni sau animale.

#### **4.5. Protecția solului și subsolului**

Deșeurile menajere provenite din activitatea personalului și din activitățile ce se vor desfășura în incinta vor fi colectate în pubele amplasate într-un loc special amenajat și care vor fi evacuate prin intermediul serviciului de salubritate.

Colectarea periodică a deșeurilor și reziduurilor provenite din activitate, vor reduce la minim posibilitățile de poluare a solului.

#### **4.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Funcțiunile propuse prin prezenta documentație nu afectează ecosistemele terestre și acvatice.

#### **4.7. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele în incinta platformei de gunoii. Deșeurile vor fi ridicate periodic de către o societatea de salubritate specializată. Deșeurile de ambalaje provenite în urma comercializării de produse diverse, se stochează temporar, pe categorii, în pubele amplasate în spațiul special amenajat pentru gospodărirea deșeurilor;

Titularul este obligat să organizeze recuperarea și reciclarea deșeurilor provenite din ambalaje conform prevederilor H.G. nr. 621/2005, privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor din ambalaje, modificată de H.G.R. 1872/2006

Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 426/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, modificată și completată de O.U. nr. 61/2006 - aprobată de Legea nr. 27/2007.

#### **4.8. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.**

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare și fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord.

60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Proiectarea și execuția instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendiu datorită instalațiilor:

- instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;
- instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulația și intervenita mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe cât mai scurte.

Construcțiile vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistența la foc, prevenirea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

## **5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Următoarea fază de proiectare va fi Documentație Tehnică (D.T.) în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire pentru obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivul propus prin prezenta documentație în faza P.U.Z.

Coordonator Proiect Urbanism  
Urb. Cristina PAVELESCU