

**CONSTRUIRE STAȚIE GPL,  
VULCANIZARE ȘI SPĂLĂTORIE AUTO –  
CARACTER PROVIZORIU**

PROIECT NR. 13/2019  
FAZA P.U.Z.

AMPLASAMENT:

**CALEA MOINEȘTI, MUNICIPIUL BACĂU  
JUDEȚUL BACĂU**

BENEFICIAR:

**S.C. N.I.W.F. \$ COMPANY S.R.L.**

PROIECTANT:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
SZABO DOINIȚA – DOINA**

Denumire proiect: **Construire stație GPL, vulcanizare și spălătorie auto – caracter provizoriu**

Proiect nr. .13./2019 Faza : P.U.Z.

Amplasament: **Calea Moinești, mun. Bacău, jud. Bacău**

Beneficiar: S.C. N.I.W.F.\$ Company S.R.L.

## **LISTA DE SEMNĂTURI**

### **URBANISM:**

B.I.A. Szabo Doinița-Doina

Șef proiect și proiectare:  
arh. Szabo Doinița-Doina

Denumire proiect: **Construire stație GPL, vulcanizare și spălătorie auto – caracter provizoriu**

Proiect nr. 13./2019 Faza : P.U.Z.

Amplasament: **Calea Moinești, mun. Bacău, jud. Bacău**

Beneficiar: S.C. N.I.W.F.\$ Company S.R.L.

## **BORDEROU**

### PIESE SCRISE:

- Certificat de Urbanism ;
- Extras din planul cadastral ortofotoplan ;
- Contract de inchiriere teren nr.IS 18 /7/1879/2019+plansa anexa
- Extras de carte funciara ;
- Aviz de oportunitate nr. 2064 din 09/03/2020 + plansa Anexa.
- Avize anexate:
- Aviz Ministerul Culturii -Directia Judeteana pentru Cultura Bacau
- Acord Agentia pentru Dezvoltarea Regionala Nord-Est .
- Directia Drumuri Publice Serviciul Drumuri Retele si Iluminat nr.61.102/06/05/2020.
- Aviz Politia Municipiului Bacau –Birou Rutier nr. 90006/26/05/2020.
- Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Maior Constantin Ene” Bacau nr. 1132060 /27/03/2020;
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Bacau - Decizia Etapei de Incadrare nr.15 din 09/06/2020.
- Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Bacau nr. 6410 din 30 /03/2020
- Aviz S.C. Compania Regionala de Apa Bacau S.A. nr.160 din 27/03/2020 +plansa anexa
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. –Centru operatiuni Retea Gaz nr. 212313854 din 20/03/2020.
- Aviz DELGAZ GRID S.A. – Centru Operational Retea Electricitate nr. 34 din 18/06/2020
- Acordul C. F.R. marfa - vecin imobil ;
- Acord C.F.R. calatori - proprietar Imobil ;

## STUDII DE SPECIALITATE

### STUDIU GEOTEHNIC

REFERAT privind verificarea de calitate la cerintele A4, B2, D.

## PIESE SCRISE

- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PIESE DESENATE:

- PLANȘA U1 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU scara 1:5000
- PLANȘA U2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ scara 1:500
- PLANȘA U3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE scara 1:500
- PLANȘA U3` - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE scara 1: 500
- PLANȘA U4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1: 500
- PLANȘA U5 - REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARA scara 1: 500

Denumire proiect: **Construire stație GPL, vulcanizare și spălătorie auto – caracter provizoriu**  
Proiect nr. 13./2019 Faza : P.U.Z.  
Amplasament: **Calea Moinești, mun. Bacău, jud. Bacău**  
Beneficiar: S.C. N.I.W.F.\$ Company S.R.L.

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE STAȚIE GPL, VULCANIZARE  
ȘI SPĂLĂTORIE AUTO – CARACTER PROVIZORIU**  
Calea Moinești, municipiul Bacău, județul Bacău

Beneficiar: S.C. N.Y.W.F.\$ Company S.R.L.

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Szabo Doinița - Doina

Data elaborării: ianuarie 2020

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Terenul care a generat planul urbanistic zonal face parte din domeniul privat al Statului Român administrat de S.N.T.F.C. CFR Călători S.A. – S.R.T.F.C. Iași și a fost închiriat pe o perioadă de 2 de ani către S.C. NYWFS Company S.R.L. conform Contractului de închiriere nr. IS 18/7/1879/2019 din 22.07.2019 emis de SRTFC Iași.

Terenul reglementat are suprafața de **400 mp** și este situat în intravilanul municipiului Bacău, pe Calea Moinești, intrând în componența lotului cu **numărul cadastral 10760**, care are suprafața totală de 47.354 mp. Terenul reglementat este liber de construcții.

În vederea reglementării terenului închiriat de beneficiar a fost studiată o suprafață de 11 350 mp, delimitată conform planșelor U2-U5.

#### **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului S.C. N.Y.W.F.\$ Company S.R.L. prin doamna loja Manuela Gabriela, care intenționează să construiască pe amplasament următoarele obiective:

- rezervor GPL pentru alimentarea autovehiculelor,
- clădire cu regim de înălțime parter, în interiorul căreia vor funcționa o vulcanizare și două boxe pentru spălătorie auto, cu suprafața construită de aproximativ 100 mp,
- bazin vidanjabil, pentru colectarea apelor uzate rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament,
- platformă pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea terenului în vederea realizării investiției solicitate de beneficiar. În acest scop a fost

studiată o zonă cu suprafața de 11 365 mp care include terenul reglementat.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bacău, proiect nr. 250/2008, aprobat prin H.C.L. Bacău nr. 84/13.04.2012, modificată prin H.C.L. nr. 114/20.04.2016, zona luată în studiu este situată în intravilanul unității administrativ-teritoriale, în **zona pentru căi de comunicație feroviară și amenajări aferente**, fiind inclusă în UTR 19.

Funcțiunea actuală a terenului și utilizările permise prin Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Bacău nu corespund cu cerința beneficiarului de a construi obiectivele enumerate anterior.

În vederea construirii acestor obiective este necesară schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă pentru instituții publice și servicii, subzona IS.co – instituții comerciale, de alimentație publică și prestări servicii. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, pentru care s-a obținut Avizul de oportunitate nr. 2064 din 09/ 03/ 2020, emis de Primăria Municipiului Bacău.

## **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

- P.U.G. - municipiul Bacău și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema program stabilită cu initiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat se află în nord-vestul municipiului Bacău, în zona fostei platforme industriale. După anul 1990 o parte dintre unitățile industriale din zonă și-au încetat activitatea, iar funcțiunile s-a diversificat, în ultimii ani fiind introduse spații comerciale (magazinul Dedeman), unități de prestări servicii (service auto, spălătorie auto), locuințe și unități de alimentație publică (restaurantul Royal Garden).

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul este situat în apropiere de limita teritoriului administrativ al

municipiului Bacău, în apropiere de comuna Mărgineni.

Principala arteră rutieră care străbate zona este Calea Moinești (DN2G), care face legătura dintre municipiul reședință de județ și zona de vest a județului (municipiul Moinești și orașul Comănești) pe direcția est-vest. La aproximativ 1km distanță față de amplasament se află Gara Bacău, iar liniile feroviare industriale ajung în incintele de pe platforma industrială.

Caracterul predominant industrial al zonei s-a dezvoltat în strânsă legătură cu rețeaua de căi de comunicație rutieră și feroviară. Diversificarea actuală a profilului funcțional al zonei are legătură cu dezvoltarea zonelor rezidențiale atât la periferia municipiului, cât și în comuna Mărgineni.

### **Potențial de dezvoltare**

Dată fiind localizarea la limita teritoriului administrativ și vecinătatea drumului național, zona este favorabilă pentru construirea unor obiective care au nevoie de o bună accesibilitate și care pot valorifica traficul auto intens specific zonei. Astfel, terenul este adecvat pentru amplasarea unor obiective pentru prestarea de servicii în domeniul auto și pentru vânzarea de carburanți pentru autovehicule.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul analizat se află pe latura sudică a Căii Moinești (DN2G), în vestul municipiului Bacău și în apropiere de limita teritoriului administrativ al acestuia.

La nord și la sud de amplasament, pe latura nordică a Căii Moinești și pe latura sudică a străzii Abatorului, se află obiective din cadrul fostei platforme industriale din vestul municipiului, iar la aproximativ 400 m către est se află podul care traversează calea ferată.

La sud de amplasament, la aproximativ 1km se află Gara Bacău.

Cele mai apropiate locuințe sunt situate la aproximativ 350m către sud și vest.

Terenul reglementat are următoarele vecinătăți:

- la nord-est: Calea Moinești (DN 2G),
- la sud-est: rest din lotul cu numărul cadastral 10760 cu destinația „zonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente”,
- la sud-vest: teren cu numărul cadastral 77496 cu destinația „zonă unități industriale”,
- la vest: rest din lotul cu numărul cadastral 10760 cu destinația „zonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente.

### **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

Terenul care a generat planul urbanistic zonal este situat în apropiere de limita nord-vestică a intravilanului municipiului Bacău, cu acces din Calea Moinești (DN2G), care este una dintre arterele principale de circulație rutieră din municipiu și care permite o bună relaționare atât cu zona centrală, cât și cu alte posibile zone de interes.

Accesul la utilități se va putea rezolva prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Din punct de vedere al servirii cu instituții de interes general, pentru activitatea propusă a se desfășura pe amplasament prezintă interes diverse instituții publice și societăți care sunt poziționate în special în zona centrală a municipiului (administrație publică, furnizori de utilități, servicii bancare), precum și serviciile de intervenție în

situații de urgență (pompieri, ambulanță) care acționează pe întregul teritoriu al municipiului, amplasamentul studiat aflându-se în aria de deservire a acestora.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Terenul care face obiectul studiului ocupă o suprafață plană și slab înclinată, fiind favorabil amplasării de construcții.

Amplasamentul este situat pe versantul din dreapta râului Bistrița.

Climatul din zona municipiului Bacău este continental moderat, cu aspecte specifice dealurilor joase, cu influențe locale determinate de formele de relief învecinate.

Apa subterană a fost interceptată în foraje la 5,50m adâncime.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 0,90 m de la cota terenului natural.

Informații suplimentare privind stabilitatea amplasamentului, nivelul apei freactice, zona seismică și stratul recomandat pentru fundare pot fi consultate în capitolul 3.1 și în Studiul Geotehnic elaborat de ing. geolog Anghel Stelian Eugen.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Amplasamentul se învecinează pe latura nordică cu Calea Moinești (DN 2G),.

În prezent carosabilul Căii Moinești are lățimea de 12,20 m în dreptul amplasamentului, iar trotuarul situat pe partea amplasamentului studiat are lățimea de 3,00 m. Lățimea drumului permite circulația pietonală și carosabilă, inclusiv accesul autospecialelor (ambulanță, pompieri).

La est de amplasament există linii de cale ferată care conduc în zona pentru mentenanță a trenurilor.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată. Relaționări între funcțiuni**

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal este situat în zona pentru căi de comunicație feroviară și amenajări aferente. Acesta este liber de construcții și are în prezent categoria de folosință curți construcții.

Terenurile învecinate sunt libere de construcții și se încadrează în zona pentru căi de comunicație feroviară și amenajări aferente și în zona pentru unități industriale. La nord de amplasament se află drumul național DN2G.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Aspecte calitative ale fondului construit**

Cele mai apropiate clădiri din zona studiată sunt situate în incinta societății comerciale Pambac, pe latura nordică a Căii Moinești. Acestea sunt în stare bună.

#### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În zona studiată nu există unități comerciale și de servicii.

#### **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată există fâșii cu vegetație de aliniament pe latura nordică a Căii Moinești.

#### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona studiată nu au fost identificate riscuri naturale.

#### **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile identificate la nivelul zonei studiate sunt următoarele:



- terenul este situat în intravilan și este liber, nefiind utilizat în prezent,
- lipsa accesului carosabil pe amplasamentul reglementat,
- lipsa racordurilor la rețelele tehnico-edilitare pe amplasamentul reglementat,
- lipsa unei platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor menajere în zona amplasamentului reglementat,
- terenul este neamenajat, fiind acoperit cu vegetație spontană.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

În zona luată în studiu există rețele tehnico-edilitare de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare și telecomunicații, la Calea Moinești, în dreptul terenului reglementat.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Analiza situației existente evidențiază următoarele aspecte legate de protecția mediului:

- cea mai apropiată clădire este situată la 26m către nord-est, pe latura nordică a Căii Moinești (DN2G), în incinta societății comerciale Pambac, în zona cu funcțiune industrială;
- cele mai apropiate locuințe sunt situate la aproximativ 350m către vest și sud;
- amplasamentul nu este expus riscurilor de producere a inundațiilor și alunecărilor de teren;
- conform Planului Urbanistic General al municipiului Bacău terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone protejate privind valorile naturale sau culturale;
- conform Planului Urbanistic General al municipiului Bacău terenul se află în zona de protecție față de căi ferate și parțial în zona de protecție față de zona industrială.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Populația va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al municipiului Bacău. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul Primăriei Municipiului Bacău, conform prevederilor Regulamentului.

Proprietarul terenului consideră că investiția propusă este oportună și că amplasamentul ales este potrivit tipului de activitate pe care beneficiarul intenționează să o desfășoare. Prin realizarea investiției propuse se vor obține:

- valorificarea terenului luat în studiu;
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate;
- reglementarea destinației terenurilor în vederea avizării favorabile a solicitării beneficiarului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite ridicarea topografică a zonei la scara 1:500 și studiul geotehnic.

Studiul Geotehnic elaborat de ing. geolog Anghel Stelian Eugen evidențiază concluzii și recomandări, o parte dintre acestea fiind reproduse în continuare:

- amplasamentul reglementat este ferit de pericolul inundațiilor, eroziunilor sau alunecărilor de teren;
- riscul geotehnic este moderat, categoria geotehnică 2;
- apa freatică se află la cca. 5,50m adâncime, variațiile sezoniere ale nivelului freatic sunt nesemnificative;
- stratul natural bun pentru fundare este complexul nisipos-prăfos-argilos;
- adâncimea minimă de fundare este de 1,10m față de cota terenului natural.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Lotul reglementat este situat în intravilan, în zona pentru căi de comunicație feroviară și amenajări aferente, fiind inclus în UTR 19, conform Planului Urbanistic General al municipiului Bacău.

Funcțiunea dominantă a terenului: căi de comunicație feroviară și construcții aferente.

Funcțiunile complementare admise sunt următoarele:

- construcții compatibile funcției de bază (LM, LI, IS, IA, GC),
- accese pietonale și carosabile,
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente,
- spații verzi de protecție sau amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a intersecțiilor/incintelor,
- amenajări ale zonei cadastrale a căii ferate cu spații verzi, elemente de protecție împotriva poluării și pentru asigurarea securității circulației feroviare,
- activități de salubritate și gospodărie comunală.

Utilizările admise sunt următoarele:

- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare și întreținerii rețelei de circulație rutieră:
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare,
- lucrări de terasament,
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării fonice, olfactive și altor noxe (praf, fum, funingine, CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub> etc.).

Utilizările interzise în zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare sunt următoarele:

- amplasarea de construcții, instalații, plantații; efectuarea de lucrări; depozitarea, manipularea, prelucrarea oricăror substanțe sau materiale care prin natura lor pune în pericol securitatea transportului feroviar,
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare,
- amplasare în incinta unităților de transport și garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Prevederile Regulamentului local de urbanism al municipiului Bacău privind terenul reglementat nu sunt compatibile cu cerința beneficiarului, motiv pentru care a fost necesară elaborarea prezentei documentații de urbanism prin care se propune schimbarea destinației terenului.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul reglementat este situat într-un mediu antropizat. Amplasamentul nu face parte dintr-o zonă naturală protejată și nu este expus riscurilor naturale de tipul inundațiilor și alunecărilor de teren.

Terenul este relativ plan, ceea ce permite amplasarea de construcții.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune ca accesul carosabil și pietonal la obiectivele propuse să fie asigurat din Calea Moinești.

Accesul va fi organizat cu o intrare și o ieșire, circulația carosabilă în incintă fiind propusă a se realiza pe o alee cu sens unic având lățimea de 4,00 m. Intrarea și ieșirea propuse au fost configurate cu raza de 9,00m, care va permite accesul autovehiculelor și al autospecialelor de intervenție pentru situații de urgență.

Având în vedere intenția beneficiarului de a construi o clădire cu suprafața desfășurată de aproximativ 100 mp, conform prevederilor Regulamentului local de urbanism se impune asigurarea unui număr de 2 locuri de parcare. Accesul și ieșirea din incinta investiției se va realiza de pe sensul de circulație auto spre pod fara a fi necesara intreruperea liniei duble continue de separatie intre sensurile de mers de pe calea Moinești.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru suprafața de teren de 400 mp ce reprezintă terenul reglementat se propune **schimbarea destinației din zonă pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente** (aprobată prin Planul Urbanistic General al municipiului Bacău) **în zonă pentru instituții publice și servicii, subzona IS.co – instituții comerciale, de alimentație publică și prestări servicii.**

<b>BILANȚ TERITORIAL – ZONA STUDIATĂ</b>				
ZONE FUNCIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Zonă unități industriale	6671	59	6671	59
Zonă pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente	1044	9	644	6
Zonă pentru instituții publice și servicii, subzona IS.co – instituții comerciale, de alimentație publică și prestări servicii	-	-	400	4
Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente	2747	24	2747	24
Zonă spații verzi	888	8	888	8
TOTAL zonă studiată	11350	100	11350	100

Organizarea funcțională a zonei reglementate va rezolva următoarele obiective principale:

- asigurarea accesului carosabil și pietonal,
- reconsiderarea indicatorilor urbanistici maxim admiși având în vedere zona funcțională propusă,
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,

- asigurarea accesului clădirii propuse la utilități.

Pe amplasamentul care face obiectul documentației beneficiarul intenționează să amplaseze următoarele obiective:

- rezervor GPL pentru alimentarea autovehiculelor,
- clădire cu regim de înălțime parter, în interiorul căreia vor funcționa o vulcanizare și două boxe pentru spălătorie auto, cu suprafața construită de aproximativ 100 mp,
- bazin vidanjabil, pentru colectarea apelor uzate rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament,
- platformă pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament.

<b>BILANT TERITORIAL – TEREN REGLEMENTAT</b>				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Zonă pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente	400	100	0	0
Zonă pentru instituții publice și servicii, subzona IS.co – instituții comerciale, de alimentație publică și prestări servicii	0	0	400	100
<b>TOTAL teren reglementat</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>400</b>	<b>100</b>

Obiectivele propuse vor fi amplasate la cel puțin 13m față de axul drumului național, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată și actualizată.

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se propune ca zona edificabilă să fie amplasată la 13 m față de axul drumul național (adică la 4,60 m față de aliniament), la o distanță de 0,6 m față de limita vestică a amplasamentului, la 1 m față de limita de sud-est, la 0,60 m și 1 m față de limita din sud-vest. La poziționarea clădirilor față de limitele laterale ale lotului se vor respecta prevederile Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu precum și distanțele prevăzute în normele sanitare.

Se propun următoarele valori pentru **Indicatorii urbanistici**:

- P.O.T. maxim admis = 50%
- C.U.T. maxim admis = 0,5
- regim de inaltime maxim admis = Parter, 6m

Se propune următoarea organizare a terenului reglementat:

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PROPUSE	m <sup>2</sup>	%
Construcții la sol	119	29
Spații verzi	40	10
Circulații, parcare, platformă carosabilă	241	61
<b>Total teren reglementat</b>	<b>400</b>	<b>100</b>

După aprobarea planului urbanistic zonal, beneficiarul va putea mobila terenul reglementat conform planșei U3 sau conform unui plan elaborat ulterior, cu obligativitatea de a respecta prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și ale legislației în vigoare la acea dată.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **Alimentarea cu apă**

Se propune racordarea clădirii propuse la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe Calea Moinești. În vederea autorizării acestei lucrări, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu apă existente, iar instalația de alimentare cu apă se va executa în baza unui proiect de specialitate.

#### **Canalizarea**

Se propune racordarea clădirii propuse la rețeaua de canalizare. Apele uzate rezultate din activitatea spălătoriei vor trece printr-un separator de hidrocarburi și printr-un deznisipator, după care vor fi evacuate în rețeaua de canalizare.. Grupul sanitar din clădirea propusă va fi racordat la rețeaua de canalizare.

Apele pluviale colectate pe amplasament vor fi :

- direcționate către spațiul verde din incintă

#### **Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată există rețea subterană de alimentare cu energie electrică. Se propune racordarea obiectivului de investiție propus la această rețea. În vederea autorizării acestei lucrări, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu energie electrică existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru activitatea stației GPL, a vulcanizării și a spălătoriei auto nu este necesară racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, iar beneficiarul nu intenționează să se racordeze la aceasta.

#### **Alimentarea cu energie termică**

Încălzirea spațiului interior se va face cu elemente electrice.

În funcție de necesități, beneficiarul poate opta pentru instalarea unui boiler electric pentru prepararea apei calde în grupul sanitar. Acesta va fi dimensionat la faza D.T.A.C. în funcție de necesarul de apă estimat.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Zona reglementată nu este situată într-o zonă naturală protejată.

Implantarea construcțiilor nu presupune tăierea de arbori.

Terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi plantat cu vegetație joasă, care va ocupa suprafața de 40 mp, adică 40 % din suprafața terenului reglementat.

Deșeurile menajere rezultate din activitatea unității vor fi depozitate separat, în recipiente speciali și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Obiectivele de utilitate publică identificate în zona studiată sunt drumul național DN2G, aflat în proprietatea Statului Român și în administrarea Municipiului Bacău, și calea ferată împreună cu terenul adiacent, aflate în domeniul privat al

Caracteristicile Căii Moinești (DN2G) permit în prezent circulația auto, inclusiv pentru autospeciale (ambulanță, pompieri), astfel că pentru funcționarea obiectivelor propuse nu sunt necesare intervenții asupra acestei căi de circulație, cu excepția amenajării accesului carosabil la amplasament.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al municipiului Bacău, fapt ce determină introducerea sa ca prioritate.

Profilul construcțiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la fazele ulterioare de proiectare.

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al municipiului Bacău.

Întocmit,  
arh. Doina Szabo