

PLAN URBANISTIC ZONAL

**DESFIINTARE CONSTRUCTII, CONSTRUIRE DEPOZIT
LOGISTIC, ANEXE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE,
LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT FORAT,
PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME
FATADA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE SPATII VERZI, POST
DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI,
AMENAJARE ACCES SI RACORDURI UTILITATI**

– STR. IZVOARE, NR.54; STR. LETEA, NR.17; STR. ROZELOR NR.55
MUNICIPIUL BACAU, JUD. BACAU
S.C. DEDEMAN S.R.L. BACAU

Denumirea lucrării	P.U.Z. – DESFIINTARE CONSTRUCTII, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT FORAT, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE SPATII VERZI, POST DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI, AMENAJARE ACCES SI RACORDURI UTILITATI
Amplasament	Str. Izvoare, Nr.54; Str. Letea, Nr.17; Str. Rozelor nr.55 municipiul BACAU, jud. BACAU
Beneficiar	S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau
Proiectant general	S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L. Piatra Neamt
Numar contract	14/2020
Faza	P.U.Z. (PARTE TEHNICA) <u>„ETAPA II” - IMPLICAREA PUBLICULUI IN ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR</u>
Volumul	P.U.Z.(PLAN URBANISTIC ZONAL)

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.

P.U.Z. – DESFIINTARE CONSTRUCTII, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT FORAT, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE SPATII VERZI, POST DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI, AMENAJARE ACCES SI RACORDURI UTILITATI

Str. Izvoare, Nr.54; Str. Letea, Nr.17; Str. Rozelor nr.55, municipiul BACAU, jud. BACAU
PR. NR. 14/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- PARTEA I: MEMORIU GENERAL
- PARTEA A II-A: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- U0 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U1 – SITUATIA EXISTENTA
- U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- U3 – PROPUNERI MOBILARE URBANA
- U4 – TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

P.U.Z. – DESFIINTARE CONSTRUCTII, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT FORAT, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE SPATII VERZI, POST DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI, AMENAJARE ACCES SI RACORDURI UTILITATI

Str. Izvoare, Nr.54; Str. Letea, Nr.17; Str. Rozelor nr.55, municipiul BACAU, jud. BACAU
PR. NR. 14/2020

MEMORIU GENERAL **(PARTE TEHNICA)**

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea lucrării: „DESMINTARE CONSTRUCTII, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT FORAT, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE SPATII VERZI, POST DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI, AMENAJARE ACCES SI RACORDURI UTILITATI“
- Amplasament: **STR. IZVOARE, NR.54; STR. LETEA, NR.17; STR. ROZELOR NR.55, MUN. BACAU, JUD. BACAU**

Amplasamentul obiectivului de investitie propus (centru logistic), ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Bacau, in partea sud-estica a acestuia, cu acces principal la str. Izvoare si acces secundar la str. Rozelor. Amplasamentul reprezinta o suprafata de teren a fostei incinte a fabricii Letea SA, respectiv zona fostei statii de epurare a fabricii, acum teren in mare parte liber de constructii, cu doar cateva anexe industriale si edilitare ramase, inactive, in stare avansata de degradare.

Imobilele pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor „DESMINTARE CONSTRUCTII, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT FORAT, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE SPATII VERZI, POST DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI, AMENAJARE ACCES SI RACORDURI UTILITATI“ sunt doua loturi cu numerele cadastrale NC 85983 si NC 86188, in proprietatea SC Dedeman SRL, in suprafata totala de 166297mp.

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z. reprezinta jumatatea sudica a fostei platforme a fabricii Letea cat si baza sportiva Letea Bacau, delimitandu-se intre strada Letea la vest si sud, calea ferata industrială la sud-est, strada Izvoare la est si strada Rozelor la nord.

Amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., in suprafata aproximativa de 279.415mp (27.94ha), aflat in UTR 10 conform P.U.G. Bacau, este descris de urmatoarele imobile aflate in proprietatea SC DEDEMAN SRL ca investitor principal, cu urmatoarele numerele cadastrale: NC 60398, 60429, 61166, 61776, 62435(partial), 62754, 64489, 85960, 85964 (partial), 85983 si 86188.

Prin avizul de oportunitate emis de Primaria municipiului Bacau, sub nr.22392 din 23.06.2020, se impune suplimentarea zonei reglementate prin prezentul P.U.Z. cu loturi aflate in proprietatea MUNICIPIULUI BACAU, respectiv doua imobile cu numerele cadastrale 75991 si 75464, cat si inca doua imobile proprietate privata S.C. PEDRO-TOUR S.R.L. Bacau, identificate cu numerele cadastrale 75990 si 75463.

Astfel imobilele ce vor fi reglementate prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 279.415mp (27.94ha), sunt in proprietate privata, conform extraselor de carte funciara a beneficiarilor:

S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau:

lot1 - NC 60398 S=1636mp

lot2 - NC 60429 S=7626mp

lot3 - NC 61166 S=863mp

lot4 - NC 61776 S=953mp

lot5 - NC 62435 S=26338mp

lot6 - NC 62754 S=907mp

lot7 - NC 64489 S=6123mp

lot8 - NC 64500 S= 7325mp

lot9 - NC 85960 S=11325mp

lot10 - NC 85964 S=72905mp

lot11 - NC 85983 S=100589mp

lot12 - NC 86188 S=65708mp

MUNICIPIUL BACAU:

lot1 - NC 75464 S=52211mp

lot2 - NC 75991 S=90mp

SOCIETATEA PEDRO-TOUR S.R.L.:

lot1 - NC 75463 S=80mp

lot2 - NC 75990 S=1810mp

- Beneficiar: S.C. DEDEMAN S.R.L. BACAU
Strada Al.Tolstoi nr. 8-10, Bacau
- Proiectant general: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.
Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt
 - Sef proiect: arh. Marius Vadeanu
- Subproiectanti, colaboratori: S.C. AG PROIECT S.R.L.
Strada Al. Tolstoi, Nr.4, cam.15, Bacau
 - Proiectant: arh. Valentin Cociorva
- Data elaborarii proiectului: 2020

1.2 OBIECTUL LUCRARII:

- Solicitari ale temei program:

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare.

- P.U.Z. „Desfiintare constructii, construire depozit logistic, anexe, drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put forat, panouri de directionare si reclama, reclame fatada, imprejmuire, amenajare spatii verzi, post de transformare si punct de conexiuni, amenajare acces si racorduri utilitati” a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de Urbanism nr.194/06.04.2020 prin care s-a impus studiarea amplasamentului la nivel de P.U.Z.
- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ insumeaza o suprafata aproximativa de 279.415mp (27.94ha) din intravilanul municipiului Bacau, aflata in U.T.R.10 conform P.U.G./2012 mun. Bacau.

- Conform P.U.G./2012 mun. Bacau, partial imobilele se afla in interdictie temporara de construire pana la intocmirea unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z.
- Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism nr.194/06.04.2020 emis, Primaria municipiului Bacau a impus studierea amplasamentului la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL ce va fi avizat de toate institutiile interesate.
- Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiata.
- P.U.Z. este documentatia care se refera la o zona dintr-o localitate prin care se analizeaza detaliat situatia existenta si se precizeaza toate elementele de urbanism si sistematizare necesare eliberarii autorizatiei de construire. Elaborarea P.U.Z. poate fi determinata de intentia realizarii unui obiectiv sau a unui ansamblu de obiective care determina o influenta deosebita din punct de vedere urbanistic intr-o zona mai extinsa.

Beneficiarul S.C. DEDEMAN S.R.L. solicita, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de centru logistic, desfiintare cladiri existente si lucrari de construire cladiri noi, accese, drumuri si platforme, obiecte publicitare, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.

Constructia de centre logistice este oportuna datorita cererii pe piata a spatiilor de depozitare de produse diversificate, destinate comercializarii. Datorita dezvoltarii retelei comerciale, investitorul considera necesara si dezvoltarea infrastructurii logistice a acestui tip de activitate, prin crearea de poli de receptie si aprovizionare a marfurilor comerciantilor. Activitatea logistica a marfurilor catre comercianti implica o organizare comerciala interna si de depozitare, de tranzit si transport de marfuri catre magazine si de la producatori.

Activitatea centrului logistic este una de tip comerciala interna, nu este o activitate de interes public, astfel nu vor exista spatii comerciale cu vanzare.

Accesul in incinta centrului logistic va fi limitat si controlat, activitatea va fi supravegheata, fiind deservita de personalul angajat. Complexul creat dezvolta infrastructura comerciala a utilizatorilor si in acelasi timp imbunatateste imaginea urbana de ansamblu.

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.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

- o Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de S.C. PRO GLOBO A.D. S.RL. Bacau
- o Studiu geotehnic
- o Documentatiile cadastrale privind amplasarea si delimitarea corpurilor de proprietate
- o Actele de proprietate asupra terenurilor
- o P.U.G. mun. Bacau actualizat prin HCL nr.114 din 20.04.2016 si R.L.U. aferent
- o Certificat de urbanism emis de Primaria mun. Bacau, sub nr.194/06.04.2020 „Desfiintare constructii, construire depozit logistic, anexe, drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put forat, panouri de directionare si reclama, reclame fatada, imprejmuire, amenajare spatii verzi, post de transformare si punct de conexiuni, amenajare acces si racorduri utilitati”, beneficiar S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau
 - Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent cu PUZ:
- o Etapa I – Implicarea publicului in etapa pregatitoare
 - o Aviz Oportunitate – Directia Arhitect Sef – Primaria mun. Bacau nr.4912 din 23.06.2020
 - Avize obtinute:
 - Salubritate SOMA S.R.L. nr.6013 din 07.08.2020
 - Sanatatea populatiei D.S.P. Bacau nr.22286 din 31.07.2020
- o Etapa II – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor
 - Se vor respecta prevederile art. 43-54 din HCL 109/10.05.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism in mun. Bacau
- Date statistice
Nu se cunosc.
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
 - o La limita nord-vestica a zonei studiate, la numerele cadastrale 64508 si 62667, cu acces din strada Letea la nr.17, a fost aprobat P.U.Z.”REFUNCTIONALIZARE, CONSOLIDARE, MANSARDARE SI EXTINDERE CLADIRI EXISTENTE IN VEDEREA TRANSFORMARII LOR IN SPITAL, POLICLINICA SI CAMIN DE BATRANI SI CONSTRUIRE CLADIRI CU DESTINATIE SOCIO-MEDICALA (SPITAL SI CAMIN DE BATRANI)”. Terenul studiat a fost reglementat prin transformarea zonei de unitati industriale si depozitare existente in zona propusa de institutii publice si servicii.
 - o In apropierea zonei studiate, la str. Letea nr.48, a fost aprobat P.U.D. „CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P + 8, TRONSON D”
 - o In apropierea zonei studiate, la str. Letea nr.32, a fost aprobat S.F. pentru obiectivul de investitii „ Amenajare loc de joaca copii ANL 32-46.
 - o In apropierea zonei studiate, la str. Izvoare nr.52, se afla in curs de aprobare P.U.Z.”CONSTRUIRE EXTINDERE HALA DE PRODUCTIE MOBILIER”

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 EVOLUTIA ZONEI:

- Date privind evolutia zonei:
Zona studiate se identifica in totalitate cu terenurile fostei fabrici Letea Bacau (denumita in trecut Combinatul de celuloza si hartie „Letea” Bacau si apoi Fabrica de hartie „Steaua Rosie” Bacau), fondata in anul 1879 ca cea mai veche

intreprindere a Bacaului, privatizata in anul 2003, oprindu-i-se productia in anul 2010 si ulterior falimentata in anul 2011.

Mare parte a constructiilor industriale si a utilajelor de pe terenul fostei fabrici Letea au fost desfiintate dupa faliment iar ulterior lichidatorul judiciar a incercat sa vanda la licitatie activele imobiliare ramase, tranzactie ce a fost finalizata in favoarea beneficiarului prezentului studiu, actualul investitor, SC Dedeman SRL Bacau.

Astfel zona studiata este marginita de fostele zone urbanistice ce sustineau economic si social fabrica de hartie Letea si anume: bazarul Letea, parcul Letea, gradinita si scoala Letea, zona rezidentiala Letea, cat si ulterior dupa 1960 strandul Letea, caminul cultural Letea si baza sportiva Letea.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata cumuleaza functiuni industriale, servicii, locuinte individuale, locuinte colective, sport/agrement/spatii verzi, cai rutiere si cai feroviare.

Imobilul actual descris de platforma fostei fabrici, cuprins in zona studiata prin prezentul P.U.Z., are conform P.U.G. Bacau 2012 functiunea de activitati industriale si depozitare existenta, cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z.

La strada Letea (in zona fostului acces principal in incinta Letea), cat si la strada Izvoare, se observa o dezvoltare a zonei de institutii publice si servicii in completare cu zona de industrie mica, nepoluanta si depozitare de catre agenti economici din zona.

La capatul strazii Letea spre strada Veronica Micle, zona este vitalizata de baza sportiva Letea si strandul Letea, in proprietatea Primariei municipiului Bacau, cu functiunea aprobata de zona pentru parcuri, spatii verzi, complexe sportive, amenajari pentru sport, agrement, turism, perdele de protectie.

Zonele de locuinte individuale si locuinte colective au o pondere redusa, locala in zona studiata, regasindu-se la str.Letea, zona vestica a amplasamentului.

- Potential de dezvoltare

Zona studiata, cuprinsa in UTR10, reglementata prin functiuni mixte industriale nepoluante/depozitare si servicii, cat si sport/agrement/spatii verzi, poate dezvolta pe terenurile libere de constructii amenajari de acest gen ce ar putea creste valoarea economica a zonei.

Pozitionarea terenurilor libere la strada Izvoare si strada Letea, cu accese facile dinspre centrul municipiului, ar putea atrage agenti economici in vederea dezvoltarii de unitati de servicii periurbane.

Vecinatatea terenurilor libere din sudul zonei studiate cu baza sportiva Letea, ar putea atrage dezvoltarea unitatilor turistice, recreative sau de agrement/sport in zona.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona studiata prin prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situata in intravilanul municipiului Bacau, in partea sud-estica a acestuia, cu acces principal la str. Izvoare, la strada Letea si cu acces secundar si la str. Rozelor.

Terenurile care vor fi reglementate prin P.U.Z. se invecineaza cu:

nord – curti constructii - agenti industriali NC74750 si NC82473 la str. Izvoare, NC85964 SC Dedeman SRL la str.Orizontului, dar si locuinte individuale la str. Rozelor.

sud – linie cale ferata industrială (LFI) activa si drum – strada Letea

vest – drum – strada Letea; curti constructii – agenti economici NC76523, NC64508 si NC62667, agenti industriali NC75462 si locuinte colective si individuale NC61593, NC67040, NC61485, NC67808 si NC67739
est – drum – Str. Izvoare

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din str. Izvoare, principala artera din ruta de ocolire a centrului municipiului pe directia nord-sud, din strada Letea, artera secundara de legatura cu centrul municipiului, dar exista deschidere si la str. Rozelor, strada secundara in cartierul de locuinte individuale vecin la nord-est de amplasament.

Printre cartierele de locuinte colective si individuale limitrofe zonei studiate se identifica cartierul Letea, cartierul Milcov, cartierul Izvoare si Infratii.

Zonele de comert limitrofe zonei studiate sunt Bazarul Letea si Bazarul Milcov.

Printre obiectivele majore accesibile zonei studiate se regasesc Aeroportul international „George Enescu”, zona Insulei de Agreement, parcul central Mircea Cancicov si zona sportiva Stadionului, dar si legatura cu Centura Ocolitoare Bacau.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

Zona studiată nu este afectată de fenomene morfo-dinamice care să pericliteze stabilitatea terenului și nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Bacău.

Terenul are un relief definit de o zonă joasă la strada Izvoare și o terasă superioară la str. Letea, despartite de un versant natural cu diferență de nivel de aproximativ 9,00m pe direcția sud-vest nord-est.

La limita sud-estică a teritoriului studiat se află calea ferată uzinală Izvoare, teren în proprietatea Municipiului Bacău și construcție cale ferată în proprietatea SC Rombet SRL, linie ferată pe direcția sud-vest nord-est ce impune un culoare de protecție feroviară cu interdicție de construire de 10m stânga-dreapta acesteia.

Tot la limita sud-estică a zonei studiate, amplasamentul este străbătut de două rețele aeriene de înaltă tensiune LEA 110kV, pe aceeași direcție sud-vest nord-est, ce prevăd fiecare o zonă de protecție de 37m. La limita sudică a amplasamentului, terenul mai este străbătut local de încă două rețele aeriene de înaltă tensiune LEA 110kV, ce impune același culoar de 37m de protecție, de la aceeași stație de transformare până după linia ferată industrială.

Iar la limita estică a amplasamentului, imobilul studiat este străbătut parțial de o linie electrică aeriană LEA 110kV inactivă ce alimentează postul de transformare propriu al fabricii Letea, aflat pe terenul beneficiarului, dar în afara zonei studiate, în partea de nord a acesteia.

Geomorfologia, geologia și tectonica zonei:

Zona propusă studiului este situată, din punct de vedere geomorfologic, pe treapta unității de lunca dezvoltată de râul Bistrita în versantul său drept.

Treapta de lunca pe care se află amplasamentul studiat este cea de 2 – 3 m altitudine relativă, aflată în totalitate în spatele digului de protecție al albiei minore a râului.

Din punct de vedere topografic amplasamentul drumului studiat a fost raportat în sistem STEREO 70, sistem de referință Marea Neagră.

Depozitele care constituie litologic relieful de terasa de lunca au caracter detritic si sunt slab consolidate. Ele sunt reprezentate de aluviunile recente, sedimentate in timpuri istorice de raul Bistrita si sunt predominant necoezive, la partea superioara suportand o cuvertura coeziva cu grosime foarte variabila, de obicei cu grosimi ce nu depasesc 2,0m. Granulometria depozitelor aluviale este foarte variata si este de obicei observabila sedimentarea gradata pana la adancimi de cca. 8 – 10 m

In prezent amplasamentul este partial ocupat de constructii anexe (ferma de pasari), structuri ingropate (bazine statie epurare) sau mobile de moloz.

Clima:

Caracterul climatic al zonei Bacau este temperat continental, cu nuante specifice datorate circulatiei aerului prin culoarul depresionar al Siretului si influente scandinavo-baltice. Iernile sunt geroase, adancimea maxima de inghet in zona fiind de – 0,9 m CTN iar temperatura medie anuala are valoarea de + 9,2 °C.

Media multianuala a lunii ianuarie este de – 4 °C iar a lunii iulie de + 21,2 °C. Numarul mediu al zilelor cu inghet este de 126 zile pe an. Valoarea medie a precipitatiilor cazute este de cca. 542 mm. Directia predominanta a vanturilor este dinspre nord si nord-vest. Viteza vanturilor poate depasi in timpul iernii 70 km/h, dar viteza medie este de 3,5 – 6 m/s.

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_{0,k} = 2,5$ kN-mp, conform CR 1-1-3-2005 „Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.

Presiunea de referinta a vantului, mediata pe 10 minute $q_{ref} = 0,5$ kPa, conform NP 082-04 “Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului.”

Adancimea de inghet - In zona de sud-vest judetului Bacau, adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-77 este considerata 80÷90 cm, masurata pe teren fara strat de zapada protector.

Hidrologia si hidrogeologia:

Acviferul freatic este prezent in zona la adancimi mici si circula in stratul de roci necoezive, constituit din pietrisuri cu nisip, cu alimentare principala din raul Bistrita. Grosimea stratului acvifer variaza functie de grosimea colectorului, putand avea valori cuprinse intre 6 si 10m. Nivelul hidrostatic se situeaza la adancimi de cca – 2,5 – 3,5 m CTN, cu o variatie sezoniera de $\pm 0,5$ m, datorita comunicarii stratului freatic cu raul Bistrita.

In toate forajele executate a fost interceptat nivelul hidrostatic la adancimi cuprinse intre – 2.7-3.3m de la CTN (diferenta de cota aparand de la diferenta de cota de executie a sondajelor geotehnice).

Geotehnica:

Din punct de vedere geotehnic amplasamentul este caracterizat de un strat de umpluturi, rezultate in urma dezafectarii fabricii Letea. Umpluturile - pamant, resturi de beton, placi beton, caramida, lemn, pietris – umpluturi ce acopera intreaga suprafata a amplasamentului - sunt prezente in grosimi variabile. De asemenea sunt prezente in subteran canale tehnologice, conducte, cabluri retele, fundatii. Grosimea umpluturilor variaza intre - 0.6 si – 3.5m. Datorita prezentei sub amplasament a fundatiilor vechilor cladiri, a canalelor si retelelor si a unor eventuale rezervoare sau bazine este posibil ca adancimea maxima a umpluturilor (local) sa fie mai mare.

Stratul de umpluturi sprijina direct pe stratele necoezive grosiere (pietris cu nisip si bolovani) cunoscute ca fiind continue in zona studiata.

Seismicitatea:

In conformitate cu prevederile normativului P100-2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

perioada de colt $TC = 0.7$ sec;

acceleratia terenului pentru proiectare: $ag = 0.35g$;

Riscuri naturale:

Amplasamentul are un aspect stabil si nu exista in apropiere si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice.

2.4 CIRCULATIA:

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz:

- Strada Letea, cu acces local la zona studiată in partea nord-vestica la nr.17, in partea vestica prin drum acces la baza sportiva si in partea sudica, este actualmente o strada de categoria a III-a, colectoare, cu imbracaminte rutiera asfaltica pe substrat din beton, avand doua benzi de circulatie (o banda pe fiecare sens), cu acostament pietruit, fara trotuar.

- Strada Izvoare, ce delimiteaza teritoriul studiat in partea estica a acestuia, la nr.54, este o strada de categoria a II-a, de legatura, cu imbracaminte rutiera asfaltica pe substrat din beton, avand patru benzi de circulatie (cate doua benzi pe sens), cu trotuar de beton pe ambele sensuri.

- Strada Rozelor, cu acces local la zona studiată in partea nord-estica, la nr.55, este o strada de categoria a IV-a, de folosinta locala, cu imbracaminte rutiera asfaltica, avand o singura banda pentru ambele sensuri si trotuar pe o singura parte a strazii.

- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Strada Letea nu beneficiaza de trotuar, astfel traficul pietonal inspre si dinspre cartierele de locuinte Letea si Izvoare, care le colecteaza, este foarte ingreunat.

In dreptul locuintelor colective si unifamiliale de dupa baza sportiva, strada Letea se ingusteaza la o singura banda pentru ambele sensuri, cu circulatia semnalizata de prioritate pentru si fata de sensul opus.

Strada Letea, desi este o strada colectoare pentru deservirea cartierelor Letea si Izvoare, functioneaza actualmente si ca strada de legatura intre oras si zona industrială sud-estica, cu trafic auto moderat.

Strada Izvoare este principala artera din ruta de ocolire actuala a centrului municipiului pe directia nord-sud, cu trafic auto (inclusiv trafic greu) destul de aglomerat. In dreptul accesului la imobilul cu NC85983 din zona studiată, sistemul rutier se reduce la doua benzi de circulatie (o banda pe fiecare sens) pana la trecerea la nivel cu cale ferata uzinala, la limita sud-estica a amplasamentului.

Strada Rozelor intersecteaza zona studiată prin doua bretele diferite, ambele fiind fundaturi in cartierul de locuinte individuale din aceasta zona. Ambele fundaturi sunt inguste, traficul este foarte redus, deservind exclusiv locuintele unifamiliale ale cartierului.

Prin realizarea investitiei in curs de executie, a Variantei Ocolire Bacau, cu nodul rutier de la km 279+650 ce se va realiza in localitatea Nicolae Balcescu (la aprox. 5km departare), traficul pe strada Letea nu va fi influentat, in schimb traficul

strazii Izvoare va fi degrevat de fluxul ocolitor actual de pe directia nord-sud, Roman (Iasi)-Adjud(Bucuresti).

2.5 OCUPAREA TERENURILOR:

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata
- Zona unitatilor industriale si de depozitare existenta:
 - o ocupa proportional cea mai importanta suprafata de teren aferenta zonei studiate;
 - o imobile neutilizate, inactive;
 - o terenuri neamenajate, aflate in autodegradare, abandonate;
 - o fond construit rar, constituit din cladiri industriale si anexe ale fostei fabrici Letea, aflate in stare avansata de degradare;
- Zona locuintelor individuale existenta:
 - o situata de-a lungul caili ferate industriale, intre str.Letea la sud si strada Izvoare la est, nu este lotizata
 - o situata integral sub traseul liniilor electrice aeriene LEA 110kV
 - o imobile neutilizate, inactive;
 - o terenuri neamenajate, aflate in autodegradare, abandonate;
 - o fond construit inexistent – terenul este liber de constructii;
- Zona sport/agrement/spatii verzi existenta:
 - o situata la limita sud-vestica a zonei studiate, cu acces din si la strada Letea
 - o imobile utilizate, active, functionale
 - o terenuri amenajate, respectiv Strandul Letea Bacau – bazine inot si Baza Sportiva Letea Bacau – complex sportiv cu terenuri sport aflate in proprietatea si administrarea Primariei mun. Bacau

- Relationari intre functiuni

Zona existenta a unitatilor industriale si de depozitare este sustinuta de caracterul similar sau complementar al functiunilor de la strada Izvoare, zona ce dezvolta clar caracterul serviciilor periurbane de acest gen. Si strada Letea poate prelua acest gen de functiuni industriale nepoluante si de depozitare, doar in cazul unei legaturi rutiere cu strada Izvoare, caz propus prin prezentul studiu urbanistic.

Zona locuintelor individuale existenta nu se poate dezvolta, aspect ce se poate observa actualmente, deoarece amplasarea acesteia este defectuoasa, in lungul caili ferate uzinale active, sub liniile de inalta tensiune, dar si fara accese asigurate la drumurile publice si implicit lotizare inexistentă.

Zona terenurilor de sport/agrement/spatii verzi existenta este sustinuta si completeaza caracterul locativ al zonei de capat a strazii Letea, respectiv a cartierului de locuinte colective si individuale Letea, dar si a cartierului marginas de locuinte individuale Izvoare, cu spatii verzi de agrement si recreere.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In zona unitatilor industriale si de depozitare exista constructii anexa cu functiuni industriale si edilitare ale fostei fabrici Letea, inactive, in stare avansata de degradare.

In zona terenurilor de sport/agrement/spatii verzi exista constructii cu functiuni de sport si agrement active, functionale, aflate in stare buna.

Suprafata totala construita existenta pe amplasamentul studiat: 2478mp – din care 1944mp cu autorizatie de desfiintare. Cladirile autorizate spre desfiintare nu au fost inca demolate.

Suprafata totala constructii existente: 10787mp

Sunt propuse lucrari de desfiintare integrala constructii existente, pe urmatoarele loturi, astfel:

lot NC85983:

- C1 – 919mp - Decantor
- C2 – 32mp – Magazie
- C3 – 64mp – Abator
- C4 – 139mp – Magazie
- C5 – 270mp – Cotet porci
- C6 – 121mp – Sera

lot NC61166:

- C1 – 62mp – Sediul sindicat

lot NC62435:

- C17 – 1244mp – Magazie materiale
- C18 – 196mp – Magazie
- C19 – 23mp – Magazie
- C21 – 208mp – Edile
- C22 – 76mp – Dispecerat
- C23 – 21mp – Garaje
- C24 – 13mp – Magazie

lot NC62754:

- C1 – 573mp – Hala productie
- C2 – 334mp – Sala calandru

lot NC85960:

- C1 – 2459mp – Masina 6

Suprafata totala constructii propuse pentru dezafectare: 6754mp

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile situate in zona unitatilor industriale si de depozitare existenta sunt foste anexe cu functiuni industriale si edilitare ale fabricii Letea, inactive, in stare avansata de degradare si neutilizate. Acestea vor fi propuse spre desfiintare.

Se vor pastra local constructiile cu functiuni de birouri/administratie ce se prezinta in stare buna sau mediocra, cu propunere de reabilitare.

Constructiile situate in zona terenurilor de sport/agrement/spatii verzi, sunt cladiri relativ noi, in conditie buna, utilizate.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona studiata este slab reprezentata de servicii, chiar inexistentă.

Serviciile aflate in proximitatea zonei studiate sunt reprezentate de Bazarul Letea, Bazarul Milcov si de agentii economici vecini la strada Izvoare.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe amplasament se regasesc si plantatii de arbori, perimetral bazei sportive Letea si a strandului Letea, partial in aliniamentul strazii Letea, in aliniamentul caii ferate uzinale, dar si razlet in interiorul amplasamentului, acestia din urma crescand aleatoriu neordonat pe terenul ramas neamenajat si neingrijit.

Dintre arborii mentionati pe amplasament, de talie medie, se regasesc si nuci a caror taiere este interzisa.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Amplasamentul are un aspect stabil si nu exista in apropiere si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice.

- Principalele disfunctionalitati

Amplasamentul, in mare masura cel din incinta fostei fabrici, in urma desfiintarii acesteia si implicit prin neutilizarea terenurilor, este nefunctional, iar aspectul este natural, neamenajat.

In si mai mare masura insa, intregul amplasament studiat, in suprafata de aproximativ 28ha teren, fara sa mai punem la socoteala si restul terenurilor fostei fabrici din zona de nord, inca nereglementata, prin faptul ca nu a deblocat investitii nu face decat sa stranguleze zona sud-estica a municipiului, atat din punct de vedere al traficului, prin prisma faptului ca intreaga zona se ocoleste si nu exista legaturi de circulatie, cat si din punct de vedere socio-economic datorita indezvoltarii.

Astfel, actualmente, intreaga zona a fostei fabrici Letea, inglobata evident in aria urbana a municipiului, a ramas o mare suprafata de teren neamenajata, nedezvoltata.

Constructiile situate in zona unitatilor industriale si de depozitare existenta sunt foste anexe cu functiuni industriale si edilitare ale fabricii Letea, inactive, in stare avansata de degradare si neutilizate, se vor desfiinta in vederea eliberarii terenurilor.

Drumurile de exploatare, balastate sau de pamant, din incinta amplasamentului, respectiv cele ramase din incinta fostei fabrici se vor desfiinta, deoarece nu mai raspund necesitatilor de organizare a circulatiei propuse.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Alimentare cu apa

Se precizeaza ca exista retele de alimentare cu apa la strada Letea, la strada Izvoare si la strada Rozelor.

Incintele strandului si ale bazei sportive beneficiaza de bransamente proprii de alimentare cu apa.

Pe terenul fostei incinte a fabricii pot exista retele de alimentare cu apa, in schimb nu sunt active.

Canalizare menajera si pluviala

Se precizeaza ca exista retele de canalizare menajera la strada Letea, la strada Izvoare si la strada Rozelor. Canalizare pluviala se regaseste doar pe strada Izvoare si pe strada Rozelor.

Exista retea de canalizare menajera si in zona strandului si a bazei sportive Letea cu traseu pe dupa calea ferata uzinala pana spre strada Izvoare.

Pe terenul fostei incinte a fabricii exista retele de canalizare menajera si pluviala, functionale in schimb inactive.

Ape industriale

Incinta fostei fabrici beneficia de retele de alimentare cu apa industriala, sursa de aductiune fiind raul Bistrita, retele ce pot fi prezente dar inactive, pe traseul dinspre str Izvoare spre fosta zona a statiei de tratare unde se regaseste fosta statie de pompare de langa decantoare si apoi spre cladirea masinii a 11-a de fabricat hartie din zona nordica a amplasamentului studiat.

In incinta fostei fabrici se regasesc si retele de canalizare ape uzate industriale epurate, functionale dar inactive, pe traseul de la depozitul de maculatura si masina a 11-a de fabricat hartie din zona nordica a

amplasamentului spre strandul si baza sportiva Letea, pana spre sud in zona strazii Letea si in continuarea strazii Veronica Micle si a strazii Chimiei, cu deversare in raul Bistrita in zona platformei industriale chimice, dupa un traseu de aproximativ 3km.

Alimentare cu energie electrica

Se precizeaza ca exista retele de alimentare cu energie electrica la strada Letea, la strada Izvoare si la strada Rozelor.

La limita sud-estica a zonei studiate, amplasamentul este strabatut de doua retele aeriene de inalta tensiune LEA 110kV, pe aceeasi directie sud-vest nord-est (de la statia de transformare din sud-vest de la strada Letea pana peste strada Izvoare), ce prevad fiecare o zona de protectie de 37m. La limita sudica a amplasamentului, terenul mai este strabatut local de inca doua retele aeriene de inalta tensiune LEA 110kV, ce impune acelasi culoar de 37m de protectie, de la aceeasi statie de transformare pana dupa linia ferata industriala.

Iar la limita estica a amplasamentului, imobilul studiat este strabatut partial de o linie electrica aeriana LEA 110kV inactiva ce alimenta postul de transformare propriu al fabricii Letea, aflat pe terenul beneficiarului, dar in afara zonei studiate, in partea de nord a acesteia.

Alimentare cu gaz

Se precizeaza ca exista retele de alimentare cu gaze naturale la strada Letea, la strada Izvoare si la strada Rozelor.

Incintele strandului si ale bazei sportive beneficiaza de bransamente proprii de alimentare cu gaze naturale.

Incinta fostei fabrici beneficia de statie proprie de reglare masurare (SRM) gaze naturale, situata acum pe lotul cu NC82818 in proprietate beneficiarului, la strada Letea, zona portii 1 a fabricii in nord-vestul amplasamentului. Exista astfel retele de alimentare cu gaze naturale subterane si supraterane din SRM catre incinta fostei fabrici dar si in afara acesteia. Retelele de alimentare cu gaze naturale din incinta fabricii sunt inactivate.

Telefonizare

Se precizeaza ca exista in zona retele de telefonizare la strada Letea, la strada Izvoare si la strada Rozelor.

- Principalele disfunctionalitati

In urma desfiintarii majoritatii constructiilor fostei incinte a fabricii de pe amplasament, retelele din incinta au ramas neutilizate, in mare parte nedezafectate si deci in stare de degradare, iar bransamentele sunt insuficiente pentru necesarul investitiilor viitoare.

Se poate adauga si lipsa dotarii cu canalizare pluviala a strazii Letea.

La limita nordica amplasamentul este strabatut de o retea de inalta tensiune LEA 110kV ce prevede o zona de protectie de 37m.

2.7 PROBLEME DE MEDIU:

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relatia cadrulul natural – cadrulul construit

Prin suprapunerea in sistem GIS a coordonatelor Stereo'70 ale amplasamentului peste hartile cu reprezentarea ariilor naturale protejate, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

Distanța de la limita nord-vestică a amplasamentului până la zona protejată cea mai apropiată „Lacurile de acumulare Buhusi-Bacau-Beresti”, respectiv culoarul râului Bistrita din zona sud-estică a municipiului, este de aproximativ 2.2km.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Terenul are un relief definit de o zonă joasă la strada Izvoare și o terasă superioară la str. Letea, despartite de un versant natural cu diferență de nivel de aproximativ 9,00m pe direcția sud-vest nord-est.

Amplasamentul are un aspect stabil și nu există în apropiere și nu s-au înregistrat în zona fenomene morfo-dinamice.

Prin natura sa, proiectul analizat în prezentul studiu este bine definit atât prin elementele lui cât și privind modul de execuție și schimbările produse. Practic, impacturile pe termen scurt sunt identice cu cele din perioada de construcție-montaj și perioada imediat următoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

Categoriile de activități umane identificate în prezent, în perimetrul și în imediata vecinătate a sitului:

- Activități de urbanism și industrializare: dezvoltare de zone rezidențiale, locuințe, așezări, zone industriale, depozite de deșeurii menajere, construcții agricole;
- Transport și comunicații: sosele, aeroport, linii electrice, drumuri tehnice și de exploatare, tevi conducte, acces în sit;
- Activități desfășurate în timpul liber: turism, plimbări, vehicule nemotorizate;
- Activități industriale poluatoare pentru apă, aer; poluare sonoră;

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Pe amplasamentul fostei fabrici există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, rețele de alimentare cu apă industrială și de canalizare ape uzate industriale epurate, rețele de alimentare energie electrică și gaze naturale, toate acestea sunt în mare parte funcționale dar inactive și nefiind întreținute acestea pot prezenta uzură și astfel există riscul unui impact negativ asupra solului și subsolului, implicit asupra mediului înconjurător.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În imediata vecinătate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente istorice și de arhitectură care să fie afectate de lucrările și activitatea propusă.

Se vor păstra local construcțiile cu funcțiuni de birouri/administrație ce se prezintă în stare bună sau mediocră, ce au valoare arhitecturală prin prisma faptului că păstrează imaginea și stilul arhitectonic al fostei fabrici. Aceste clădiri vor putea fi revitalizezate prin propuneri de reabilitare și utilizare.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Ațat strandul Letea cât și baza sportivă Letea, cu posibilități de extindere a activității și serviciilor ce le pot oferi în zonă, ar putea atrage dezvoltarea unităților turistice, recreative sau de agrement/sport în zonă.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

- Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Tinand cont de stadiul actual al documentatiei si anume Etapa II – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor, capitolul va fi descris in urma finalizarii acestei etape implicit dupa culegerea punctelor de vedere ale populatiei.

- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, schimbarea sau suplimentarea functiunilor existente;
- Amenajarea si modernizarea de cai si alei de acces;
- Asigurarea necesarului de spatii verzi;
- Reabilitarea si completarea retelelor edilitare;

In acest sens, prin P.U.Z.+R.L.U. se elaboreaza solutii concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor constructii in zona, iar elaboratorul documentatiei sustine solicitarile beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de S.C. PRO GLOBO A.D. S.R.L. Bacau

- Studiu geotehnic - intocmit de S.C. Creativ Proiect S.R.L. Piatra Neamt

In urma lucrarilor de prospectiune efectuate pe amplasament si a observatiilor „in situ” se considera ca pe amplasamentul propus se pot executa obiectivele propuse.

Fundarea obiectivelor propuse va fi directa in teren natural. Se recomanda fundarea in stratul de pietris cu nisip.

Adancimea de fundare este impusa de adancimea de inghet din zona, respectiv talpa fundatiilor va trebui pozata la adancimea de minim 1,20m dar se va tine cont de prezenta umpluturilor de pe amplasament, a caror grosime poate fi mai mare. Talpa fundatiilor trebuie incastrata in stratul natural, bun de fundare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.:

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului, etc.

Imobilele studiate se afla in intravilanul municipiului Bacau

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr.194/06.04.2020 emis de Primaria municipiului Bacau, partial imobilele se afla in interdictie temporara de construire pana la intocmirea unei documentatii de urbanism de tip Plan urbanistic Zonal.

Conform regimului economic folosinta actuala este de terenuri curti constructii, iar functiunea aprobata prin P.U.G./2012 mun. Bacau este de zona unitati industriale si depozitare, dar si zona locuinte individuale, incluse in UTR10, zona B (str. Letea) si zona D (str. Izvoare, str. Rozelor) de impozitare.

Zona de unitati industriale si depozitare este majora, iar zona de locuinte individuale este situata la calea ferata industriala, conform planului de situatie anexat „U1 - Situatia existenta”, extras din P.U.G. Bacau.

Conform regimului tehnic, imobilele se afla in zona II – zona cu regim de inaltime impus.

Partial imobilele se afla in:

Interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal

Zona de protectie fata de cai ferate

Zona cu propunere de circulatie majora

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

1. Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare - existenta

2. Zona unitati industriale si depozitare - existenta

3. Zona pentru parcuri, spatii verzi, complexe sportive, amenajari pentru sport, agrement, turism, perdele de protectie - existenta

Utilitati existente in incinta imobilelor: energie electrica, canalizare.

- Utilitati existente in zona: energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, telecomunicatii.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

- Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare, etc – dupa caz.

Se va urmari urmatoarele aspecte:

- se va lua in considerare in organizarea urbanistica propusa versantul natural cu diferenta de nivel de aproximativ 9,00m pe directia sud-vest nord-est ce desparte amplasamentul studiat la cote diferite de nivel.

- se va tine cont de potentialul de dezvoltare si de necesitatea serviciilor in zona in completarea functiunilor existente, atat la strada Letea cat si la strada Izvoare, tocmai prin lipsa acestor servicii sau a vecinatatilor acestora nu tocmai imediate.

- se va urmari si potentialul de dezvoltare a unitatilor industriale si de depozitare, nepoluante existente in zona, datorita pozitiei periurbane si accesibilitatii acestei functiuni in interiorul orasului.

- se va tine cont si de potentialul de dezvoltare a functiunilor existente de sport/agrement/spatii verzi reprezentate de strandul Letea si baza sportiva Letea, tocmai prin prezenta si evidenta functionare a acestor obiective, cat si datorita pozitionarii si accesibilitatii acestora fata de oras.

- se va urmari organizarea circulatiei la nivel de legatura rutiera majora intre strazile Letea si Izvoare, propunere existenta si la nivel de P.U.G. municipiu, solutie ce descongeseaza traficul din zona si inlesneste rutele de tranzit intre zona centrala si zona industriala sud-estica a orasului.

- se va tine cont de natura terenurilor de fundare si de eventualele umpluturi si accidente subterane prezente pe amplasament in urma demolarilor ce au avut loc pe platforma fostei fabrici.

- se vor lua masuri de eliberare a terenului prin desfiintari ale constructiilor industriale, ale utilajelor si retelelor tehnico-edilitare aflate in stare de degradare, cat si masuri de defrisare a vegetatiei si arbustilor sau arborilor neinsemnati care au crescut aleatoriu in urma neingrijirii terenurilor, cat si masuri de igienizare a vegetatiei si arborilor existenti mentinuti.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari, etc).

- **Prin P.U.Z. studiat se propune o artera de circulatie rutiera majora, in prelungirea strazii Letea, ce va conecta strada Letea cu strada Izvoare printr-o giratie propusa la strada Izvoare.**

Propunerea de legatura rutiera majora era propusa spre implementare si la nivel de P.U.G. municipiu si este o solutie ce descongessioneaza traficul din zona si inlesneste rutele de tranzit intre zona centrala si zona industriala sud-estica a orasului.

Propunerea arterei de circulatie vine si datorita faptului ca intreg teritoriul studiat prin P.U.Z. – in majoritatea suprafetei acestuia reprezinta de fapt jumatarea sudica a fostei platforme a fabricii Letea Bacau – nu are accesibilitate in profunzime ci doar punctual in est si sud din strada Letea si din vest din strada Izvoare. Dealtfel intregul amplasament este situat intre alte functiuni vecine, in spatele unor cartiere de locuinte si calea ferata industriala pe o parte, fara sa existe o defasurare la o artera de circulatie rutiera.

Strada nou propusa, sub denumirea propusa „Prelungirea Letea”, va fi o strada colectoare, de categoria a III-a, cu imbracaminte rutiera propusa din mixturi asfaltice, cu doua benzi de circulatie (o banda pe fiecare sens) in latime de 7,00m si trotuare cu pista de biciclete de o parte si de alta in latime de 3,5m fiecare, rezultand un profil rutier/culoar in latime totala de 14,00m.

Punctele de racord/de legatura ale noii strazi se vor amenaja astfel:

- Legatura directa cu strada Letea, prin racord la carosabilul existent, in zona de inflexiune a strazii Letea (chiar in dreptul portii 1 de acces in fosta fabrica) la numarul cadastral 60398 (proprietate SC Dedeman SRL); va fi necesara si amenajarea intersectiei in „T” a strazii Letea existenta cu strada nou propusa „prelungirea Letea”, respectiv semnalizarea si marcarea rutiera a intersectiei.
- Relizare giratie nou propusa la intersectia cu strada Izvoare, la o distanta de aproximativ 60m de trecerea existenta la nivel cu cale ferata fara bariere de la limita estica a amplasamentului studiat.

Giratia va avea scuar cu diametru de aproximativ 20m, cate doua benzi pe sens de 4,5m latime si va prelua urmatoarele rute: doua benzi pe sens in directia nord a strazii Izvoare, o banda pe sens in directia sud a strazii Izvoare, spre trecerea la nivel cu cale ferata fara bariere, un drum de acces balastat existent spre directia estica si ca propunere noua de acces doua benzi pe sens in directia vestica, spre imobilul studiat, la numarul cadastral 85983 (proprietate SC Dedeman SRL);

Suprafata giratiei va afecta in majoritate terenul cu NC85983, proprietate SC Dedeman SRL, cat si partial terenul din domeniul public al strazii Izvoare. Nu sunt afectate alte imobile proprietati particulare din vecinatate.

Accesibilitatea la loturile ce se vor derula in etape ulterioare de dezvoltare, de o parte si de alta a circulatiei nou propuse, se va realiza prin accese locale din noua artera de circulatie propusa.

Se vor asigura strazii nou propuse utilitatile necesare si anume retea de iluminat stradal, retea de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala si alimentare cu gaze naturale, cat si cosuri de gunoi pentru colectarea deseurilor

stradale. Toate aceste lucrari pot fi extinderi de retele existente la cele doua strazi ce se vor conecta.

Regimul de proprietate va fi transferat, prin dezmembrare si cedare de teren, din teren proprietate privata a beneficiarului SC Dedeman catre domeniul public al Municipiului Bacau, impreuna cu lucrarile de constructie executate si receptionate, in baza unui contract intre parti si a unei hotarari de Consiliu Local aferente.

- Prin P.U.Z. studiat, in etapa 1 de dezvoltare, cea a investitiei centrului logistic, la imobilul propus la strada Izvoare cu NC85983, se va propune infiintarea unui acces auto provizoriu direct din strada Izvoare, acces ce va deservi obiectul de investitie pana la implementarea ulterioara, in etapa a 2-a de dezvoltare, a circulatiei majore cu intersectie in sistem giratoriu propusa.

Se propun in incinta centrului logistic platforme noi cu finisaj din asfalt rutier trafic greu si din beton rutier trafic greu, acestea asigurand fluxul auto intern cat si cel de aprovizionare. Platformele propuse vor asigura si preluarea apelor pluviale. Se vor asigura in incinta parcaje specifice functiunii destinate, pentru personal si de aprovizionare, dimensionate corespunzator.

Pentru constructiile industriale si de depozitare, conform Regulamentului General de Urbanism, vor fi prevazute locuri de parcare minime astfel:

- o Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp

Profilul de activitate prestat de beneficiar al noului centru logistic nu este unul public, este de tip comercial intern, nu este destinat publicului, astfel accesul in incinta se face numai de catre personalul angajat.

- Prin P.U.Z. studiat se propune si reabilitarea strazii Letea, prin grija autoritatilor locale si anume realizarea de trotuare pietonale si piste de biciclete, dar si preluarea apelor meteorice printr-o retea de canalizare pluviala.

Autoritatile publice locale vor continua eforturile in vederea imbunatatirii circulatiei strazilor Letea si Izvoare, mai ales prin crearea de piste de biciclisti si trotuare pietonale, modernizarea transportului in comun si asigurarea serviciilor de salubritate, iar impreuna cu companiile locale sau regionale sa asigure utilitatile si infrastructura edilitara prin lucrari de extinderi sau reabilitari de retele.

Se vor putea desfiinta local spatii verzi sau arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor sau supralargarilor propuse, cu interzicerea taierilor de arbori protejati de talie medie si mare cum ar fi nucii.

- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice; devieri de linii, linii noi, depozitari; locuri de parcare-garare, etc)

Se va respecta culoarul de protectie, 10m de o parte si de alta a caii ferate industriale existente la limita sud-estica a amplasamentului.

- Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)
 - Se vor realiza trotuare pietonale si piste de biciclete, in latime de 3,5m de o parte si alta a strazii nou propuse „Prelungirea Letea”, artera de circulatie de legatura inte strada Letea si strada Izvoare.
 - Incinta imobilului centrului logistic, ce se va realiza in prima etapa de dezvoltare propusa de investitor, va beneficia de acces pietonal si de trotuare in incinta ce vor asigura fluxul pietonal intern.
 - Se propune, in grija administratiei locale, realizarea de trotuare la strada Letea, pe toata lungimea acesteia

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorii lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- **schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare**
- **operatiuni cadastrale si notariale de alipire si apoi dezmembrare a amplasamentului studiat in loturi de teren construibile aferente etapelor imediate de dezvoltare.**
- **construirea (in etapa 1 de dezvoltare) unui centru logistic, respectiv lucrari de desfiintare cladiri existente si lucrari de construire depozit logistic si anexe, accese, drumuri si platforme, obiecte publicitare, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.**
- **construirea (in etapa 2 de dezvoltare) unei artere de circulatie rutiera majora, in prelungirea strazii Letea, ce va conecta strada Letea cu strada Izvoare printr-o giratie propusa la strada Izvoare.**

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ;
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces , parcari, etc;
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu;
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al municipiului.
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin “procent de ocupare a terenului”, respectiv “coeficient de utilizare a

terenului”, regim de inaltime, etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in “Regulamentul de aplicare aferent PUZ”

- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Zonificarea functionala a teritoriului este indicata in plansa U2-Reglementari urbanistice unde sunt evidentiata zonele functionale nou propuse:

Reglementari urbanistice – zonificare propusa

INTRAVILAN ZONA STUDIATA

LI - Zona locuinte individuale existenta

LC - Zona locuinte colective existenta

IS - Zona institutii publice si servicii existenta

ID - Zona pentru activitati industriale si depozitare existenta

P - Zona pentru parcuri, spatii verzi, complexe sportive, amenajari pentru sport, agrement, turism, perdele de protectie - existenta

CCr - Zona cai rutiere existente/propuse

CCr - Zona cai rutiere propuse

CCf - Zona cai feroviare existente

Reconversii functionale propuse

- Zona mixta industriala si servicii

- Zona mixta servicii si sport/agrement/spatii verzi

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

1. Zona mixta functiuni industriale, depozitare si servicii

Functiunea astfel propusa, ce se regaseste in zona centrala a amplasamentului, descrisa de accesul din strada Letea si accesul din strada Izvoare - propuse spre legatura printr-o artera de circulatie rutiera noua, a fost reglementata prin completarea functiunii existente industriale cu zona complementara de servicii si reconversia unei zone de locuinte existente.

2. Zona mixta functiuni sportive/agrement/spatii verzi si servicii

Functiunea astfel propusa, ce se regaseste in zona sudica a amplasamentului, descrisa de calea ferata industriala pe de o parte si strada Letea, a fost reglementata prin completarea functiunii existente de sport/agrement/spatii verzi cu zona complementara de servicii si reconversia unei zone de locuinte existente.

3. Zona cai rutiere propuse circulatii

Prin prezentul P.U.Z. se propune si o artera de circulatie majora, in prelungirea strazii Letea, ce va conecta strada Letea cu strada Izvoare printr-o giratie propusa la strada Izvoare.

Pentru accesibilitatea la investitia ce se va derula in prima etapa de dezvoltare, respectiv a centrului logistic (solicitat pentru autorizare prin certificatul de urbanism emis), se doreste realizarea accesului auto si pietonal direct din str. Izvoare pana la implementarea giratiei.

Accesibilitatea la loturile ce se vor derula in etape ulterioare de dezvoltare, se propune din noua artera de circulatie propusa, in prelungirea strazii Letea.

BILANT TERITORIAL

	PROPUS	
Suprafata zona studiată P.U.Z.	391.369,50mp(39.13ha)	

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.Z.	279.415,16mp (27.94ha)	100%
--	-------------------------------	-------------

ZONIFICARE nou propusa prin P.U.Z.

Zona mixta industrială și servicii	171.973,71mp (17.20ha)	61.54%
Zona mixta servicii și sport/agrement/spatii verzi	96.453,90mp (9.64ha)	34.52%
Zona cai de comunicare rutiera	10.987,55mp (1.10ha)	3.94%

Beneficiarul S.C. DEDEMAN S.R.L. solicita, prin tema lansată către proiectant, sub denumirea generală de centru logistic, desființare clădiri existente și lucrări de construire clădiri noi, accese, drumuri și platforme, obiecte publicitare, lucrări tehnico-edilitare, împrejurire teren și racorduri utilități.

Lucrările de construire menționate se propun a se executa în prima etapă de investiții pe lotul nr.1 din propunerea de dezmembrare.

Construcțiile propuse vor respecta condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară stabilite prin P.U.Z.

Construcția de centre logistice este oportună datorită cererii pe piața a spațiilor de depozitare de produse diversificate, destinate comercializării. Datorită dezvoltării rețelei comerciale, investitorul consideră necesară și dezvoltarea infrastructurii logistice a acestui tip de activitate, prin crearea de poli de recepție și aprovizionare a marfurilor comercianților. Activitatea logistică a marfurilor către comercianți implică o organizare comercială internă și de depozitare, de tranzit și transport de marfuri către magazine și de la producători.

Activitatea centrului logistic este una de tip comercial internă, nu este o activitate de interes public, astfel nu vor exista spații comerciale cu vânzare.

Accesul în incinta centrului logistic va fi limitat și controlat, activitatea va fi supravegheată, fiind deservită de personalul angajat. Complexul creat dezvoltă infrastructura comercială a utilizatorilor și în același timp îmbunătățește imaginea urbană de ansamblu.

Pe terenul identificat mai sus urmează a se realiza următoarele lucrări, în etape de dezvoltare:

1. LUCRĂRI DE DESFIINȚARE:

Desființare integrală construcții existente:

lot NC85983:

- C1 – 919mp - Decantor
- C2 – 32mp – Magazie
- C3 – 64mp – Abator
- C4 – 139mp – Magazie
- C5 – 270mp – Cotet porci
- C6 – 121mp – Sera

lot NC61166:

- C1 – 62mp – Sediul sindicat

lot NC62435:

- C17 – 1244mp – Magazie materiale
- C18 – 196mp – Magazie

- C19 – 23mp – Magazie
- C21 – 208mp – Edile
- C22 – 76mp – Dispecerat
- C23 – 21mp – Garaje
- C24 – 13mp – Magazie

lot NC62754:

- C1 – 573mp – Hala productie
- C2 – 334mp – Sala calandru

lot NC85960:

- C1 – 2459mp – Masina 6

Suprafata totala constructii propuse pentru dezafectare: 6754mp

2. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

ETAPA 1 DE DEZVOLTARE

ID – zona pentru unitati industriale si depozitare

Subzona - Unitati de industrie mica, depozitare

a). Constructii nou propuse (a se vedea planul de situatie atasat):

Constructie principala:

DEPOZIT LOGISTIC CU ZONA BIROURI SI ANEXE SOCIALE, parter inalt si 1 etaj partial (Ac= \sim 24100mp)

- posibilitate autorizare construire in doua etape:

- o etapa 1: Ac= \sim 15000mp
- o etapa 2: Ac= \sim 9100mp

Anexe (cabina poarta cu copertina acces, rezerva apa incendiu cu statie pompe, post de transformare si punct de conexiuni):

CABINA POARTA – 1 buc, Hmax. = 4,25m, Ac= \sim 16.00mp

COPERTINA ACCES INCINTA – 1buc, Hmax.=5.00m, Ac= \sim 235.00mp

REZERVOR ANTIINCENDIU SI STATIE POMPE – 1 buc, Hmax. = 8.10m, Ac= \sim 140.00mp

POST DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI – 2 buc, Hmax. = 2,50m

b). Constructii tehnico-edilitare aferente centrului logistic:

- SEPARATOR HIDROCARBURI
- GENERATOR
- PUT FORAT – pentru instalatia de irigat spatii verzi

c). Parcaje autoturisme si fir-uri aprovizionare marfa

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

4. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI: propunere imprejmuire centru logistic in vederea securizarii incintei, a supravegherii si controlarii acceselor.

- a). Imprejmuire
- b). Spatii verzi

5. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER

6. OBIECTE PUBLICITARE

- a). RECLAME FATADA
- b). PANOUL PUBLICITAR, 2 fete, 3x4m

ETAPA 2 DE DEZVOLTARE

- **ID – zona pentru unitati industriale si depozitare**
 - o **Subzona - Unitati de industrie mica, depozitare**
- **IS – zona institutii publice si servicii**
- **P – zona pentru parcuri, spatii verzi, complexe sportive, amenajari pentru sport, agrement, turism, perdele de protectie**
 - o **Subzona – zona spatiilor verzi si terenuri de sport**

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa de la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor de distributie existente, etc

Situatia existenta

Se precizeaza ca exista in zona alimentare cu apa la strazile Letea, Izvoare si Rozelor. Cladirile existente industriale dispun de bransamente care sunt inactiv, posibil anulate.

Situatia propusa

Sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa din strazile mentionate in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

- alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea iluminatului public, etc

Situatia existenta

La limita sud-estica a zonei studiate, amplasamentul este strabatut de doua retele aeriene de inalta tensiune LEA 110kV, pe aceeasi directie sud-vest nord-est (de la statia de transformare din sud-vest de la strada Letea pana peste strada Izvoare), ce prevad fiecare o zona de protectie de 37m. La limita sudica a amplasamentului, terenul mai este strabatut local de inca doua retele aeriene de inalta tensiune LEA 110kV, ce impune acelasi culoar de 37m de protectie, de la aceeasi statie de transformare pana dupa linia ferata industrială.

Iar la limita estica a amplasamentului, imobilul studiat este strabatut parțial de o linie electrica aeriana LEA 110kV inactiva ce alimenta postul de transformare propriu al fabricii Letea, aflat pe terenul beneficiarului, dar in afara zonei studiate, in partea de nord a acesteia.

Situatia propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente la retelele de energie electrica aflate in zona, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.

Linia electrica aeriana LEA 110kV inactiva de la limita estica a amplasamentului, ce alimenta postul de transformare propriu al fabricii Letea, aflata pe terenul beneficiarului, se propune a se activa dar cu tensiune de 20kV.

Investitia ce se va desfasura in prima etapa de dezvoltare, respectiv centrul logistic pe lotul nr.1 la strada Izvoare, va avea asigurat bransament la energie electrica prin intermediul unui punct de conexiuni amplasat la strada si un post de

transformare propriu, in incinta, conform plansei de mobilare propusa, U3-Reglementari urbanistice – propuneri de mobilare urbana.

- telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc

Se precizeaza ca exista in zona retele de telefonizare la strada Letea, la strada Izvoare si la strada Rozelor.

Se va realiza racord nou pentru a acoperi necesarul local al fiecarui consumator.

Racordul investitiei ce se va desfasura in prima etapa de dezvoltare, respectiv centrul logistic, este propus a se realiza de la reseaua existenta la strada Izvoare.

- alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente, etc

Constructiile si amenajarile propuse vor utiliza gaze naturale ca si combustibil in principal, existand si posibilitatea de utilizare de sisteme alternative de producere a energiei (pompe de caldura, panouri solare sau fotovoltaice).

- alimentare cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale, etc.

Situatia existenta

Se precizeaza ca exista retele de alimentare cu gaze naturale la strada Letea, la strada Izvoare si la strada Rozelor.

Incintele strandului si ale bazei sportive beneficiaza de bransamente proprii de alimentare cu gaze naturale.

Incinta fostei fabrici beneficia de statie proprie de reglare masurare (SRM) gaze naturale, situata acum pe lotul cu NC82818 in proprietate beneficiarului, la strada Letea, zona portii 1 a fabricii in nord-vestul amplasamentului. Exista astfel retele de alimentare cu gaze naturale subterane si supraterane din SRM catre incinta fostei fabrici dar si in afara acesteia. Retelele de alimentare cu gaze naturale din incinta fabricii sunt inactive.

Situatia propusa

Noua investitie, ce se va realiza in prima etapa de dezvoltare, respectiv centrul logistic, va necesita bransament nou, conform necesarului de consum de gaze naturale preconizat. Punctul de racord va fi la reseaua de alimentare existenta la strada Izvoare.

- gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice, etc.

– planul de executie a lucrarilor de demolare, de refacere si folosire ulterioara a terenului:

Demolarea structurilor existente se va efectua de sus in jos, adica elementele de inchidere (luminatoare, parapeti, izolatii, placi de beton) dupa care se demoleaza grinzile secundare, mai apoi prinziile principale si stalpii. Acolo unde fundatiile cladirii proiectate se intersecteaza cu cele existente se vor demola si fundatiile vechi. In rest fundatiile pot ramane.

Stalpii care se afla pe rostul de dilatare pe partea care se demoleaza se vor taia la nivelul pardoselii. Fundatiile duble se vor pastra intacte.

Demolarea se va efectua de catre o firma specializata in demolari pe baza unui proiect special. Se vor respecta prevederile referitoare la protectia muncii.

Avand in vedere cele descrise mai sus se considera ca demolarea care urmeaza sa fie efectuata nu va afecta rezistenta si stabilitatea constructiilor ramase.

- metode folosite in demolare:

Dezafectarea constructiilor se va realiza manual si mecanic cu utilaje de specialitate, nu prin explozie.

Dezafectarea elementelor de constructii se face numai incepand cu acoperisul, luminatoare, ziduri neportante si terminand cu fundatiile, acordand permanent o atentie deosebita evacuării ritmice a materialelor rezultate.

Pentru executia dezafectarilor in conditii de siguranta se vor lua in prealabil masurile de sprijinire adecvate, se vor folosi mijloace de lucru corespunzatoare si se va adopta doar solutia de executie manuala si mecanica.

Se va evita mentinerea mult timp a gropilor (santurilor) rezultate din dezafectarea fundatiilor, neumplute cu pamant, pentru ca eventualele ape pluviale sa nu stagneze in aceste gropi si sa afecteze terenul sensibil de fundare.

Sprijinirile provizorii ale taluzurilor de pamant se vor desface esalonat pe masura realizarii umpluturii de pamant.

Toate lucrarile de dezafectare se vor executa etapizat, respectandu-se cu strictete prevederile specifice cuprinse in normativul NP 035-1999. Executia lucrarilor pe teren se va face numai cu personal specializat, sub directa supraveghere a unui responsabil tehnic autorizat in realizarea acestui tip de lucrare.

- alte activitati care pot aparea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deseurilor).

Materialele rezultate in urma demolării vor fi in parte recuperate, urmand a fi valorificate astfel: betonul la platforme si alei, caramida ca material de umplutura, lemnul ca material combustibil, iar materialele irecuperabile vor fi preluate de firma de salubritate conform contract anexat.

Materialele nerecuperabile inclusiv spaturile de fundatie, sunt transportate pentru reciclare conform contract cu firma specializata.

Recuperarea materialelor se va face in proportie de 30%.

Prescriptii tehnice de dezafectare - conform NE 005/97; NE 006/97 si NE 007/97.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI:

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc)

Este de presupus ca dezvoltarea urbanistica a zonei conform propunerilor prezentului P.U.Z. va avea o influenta benefica si asupra factorilor de mediu:

- Se va asigura un sistem centralizat al evacuării apelor uzate cu racordarea acestuia la sistemul de canalizare public ;

- Se va asigura un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila;

- Se vor recupera terenurile degradate cu reamenajarea acestora cu noi amenajari de spatii verzi, plantate;

- Se va asigura un sistem controlat de depozitare si indepartare a deseurilor si gunoiului;

- Obiectivele nou propuse nu sunt poluante.

- Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale,

depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore.

- Imobilele vor avea zone prevazute cu containere pentru depunerea resturilor menajere solide care se vor indeparta la depozite de gunoi prin serviciile de gospodarie publica specializata.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin natura sa, proiectul analizat in prezentul studiu este bine definit atat prin elementele lui cat si privind modul de executie si schimbarile produse. Practic, impacturile pe termen scurt sunt identice cu cele din perioada de constructie-montaj si perioada imediat urmatoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

In perioada de executie pot aparea accidente de munca in manevrarea utilajelor. Aceste tipuri de accidente de munca nu au efecte asupra mediului inconjurator, avand caracter limitat in timp si spatiu, dar pot produce pierderi de vieti omenesti sau pot conduce la invaliditate temporara sau definitiva. De asemenea, ele pot avea si efecte economice negative prin pierderi materiale si intarzierea finalizarii lucrarilor.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Situatia existenta

Se precizeaza ca exista retele de canalizare menajera la strada Letea, la strada Izvoare si la strada Rozelor. Canalizare pluviala se regaseste doar pe strada Izvoare si pe strada Rozelor. Exista retea de canalizare menajera si in zona strandului si a bazei sportive Letea cu traseu pe dupa calea ferata uzinala pana spre strada Izvoare. Pe terenul fostei incinte a fabricii exista retele de canalizare menajera si pluviala, functionale in schimb inactive.

Se precizeaza ca exista retea de canalizare ape uzate industriale epurate pe amplasament, ce a apartinut fostei fabrici Letea, acum in proprietate SC Dedeman SRL, cu traseu de canalizare si evacuare prin gura de varsare direct in raul Bistrita. Caminele de control de pe traseul canalizarii, pe strazile Letea, Veronica Micle, Chimiei, sunt deasemeni in proprietatea SC Dedeman SRL.

Situatia propusa

Reteaua exterioara de canalizare din incinta obiectivului propus in prima etapa de dezvoltare, respectiv centrul logistic, este realizata in sistem separativ, in incinta prevazandu-se:

- o retea pentru preluarea apelor menajere si
- o retea pentru preluare ape pluviale.

Pentru preluarea apelor pluviale de pe terase si din spatiile carosabile din incinta se va proiecta un sistem format din:

Racorduri de preluare ape pluviale de pe terasele cladirilor;

- retele incinta (guri de scurgere, camine si conducte transport).
- canale colectoare generale;
- separator de hidrocarburi.

Racordul de canalizare menajera se va realiza in conductele de canalizare menajera existente la strada Izvoare sau la cea paralela cu calea ferata industrială, inainte de subtraversare acesteia, ambele optiuni urmand a fi supuse avizarii si aprobarii spre bransare la compania de apa locala CRAB SA Bacau.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/1997.

Racordul de canalizare pluviala se va realiza cu preepurare locala (separator de hidrocarburi), fie in canalizarea ape uzate industriale epurate, fie in canalizarile unitare (menajer-pluvial) mentionate in apropierea amplasamentului, in acord cu institutiile abilitate in emiterea actelor in acest sens si anume Agentia pentru Protectia Mediului Bacau, Administratia Bazinala Apele Romane Bacau, sau compania de apa locala CRAB SA Bacau.

Dupa preepurarea in separatoarele de hidrocarburi si namol, apele pluviale colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor"-NTPA-001/1997.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile rezultate in amplasamentele lucrarii sunt urmatoarele:

- menajere;

- rezultate in perioada de executie;

Deseurile din constructii se clasifica dupa cum urmeaza:

- pamant (inclusiv excavat din amplasamente contaminate), pietre;

- materiale izolante si materiale de constructii cu continut de azbest;

- alte deseuri de la constructii si demolari.

Substantele toxice si periculoase pot fi: carburanti, lubrifianti.

De asemenea, deseurile menajere sau asimilabile care vor fi generate pe amplasament in perioada de executie.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi aduse in stare normala de functionare avand efectuate reviziile tehnice si schimburile de ulei in ateliere specializate.

Activitatea folosinta a investitiei nu presupune utilizarea de substante toxice si periculoase.

Cantitatile de deseuri pot fi apreciate global, dupa listele cantitatilor de lucrari.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc

- descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului:

In acest moment lotul dispune de racorduri electrice, de apa potabila, canalizare si gaze.

Se vor proteja toate retelele existente in zona de lucru.

Materialele rezultate din desfiintarea constructiilor, se vor transporta si depozita pe un amplasament stabilit printr-un contract de salubritate incheiat cu o firma specializata.

Lucrarile se vor semnaliza corespunzator.

Dupa terminarea lucrarilor de desfiintare, terenul se va amenaja corespunzator.

Organizarea de santier (demolari, devieri de retele, etc.): in zona lucrarii exista conditii pentru realizarea unei organizari de santier provizorii.

Cai de acces (existente si/sau provizorii), de comunicatii: in zona lucrarii exista acces pe strada ce margineste incinta pe latura estica care se va mentine si platforme betonate si drumuri pentru circulatia in interiorul incintei.

Protejarea lucrarilor executate si a materialelor de pe santier sunt in sarcina constructorului (executantului) care va lua masuri de amenajare a unui spatiu de depozitare a materialelor precum si paza acestora prin organizarea de santier pe care si-o creeaza in apropierea lucrarii.

Masurarea lucrarilor executate de constructor va fi facuta atat de acesta cat si de reprezentantul investitorului (beneficiarului): dirigintele de santier.

Curatenia in santier: curatenia pe santier este obligatia constructorului si consta in asigurarea unor spatii de depozitare a materialelor, cai de acces libere, curate, care sa nu determine producerea unor accidente de munca.

Serviciile sanitare: sunt asigurate de constructor prin organizarea unui punct de prim ajutor pentru angajati cat si mijloace de comunicatie rapida sau de transport in cazul producerii unui accident de munca sau a imbolnavirii acestora.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Conform anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (HG525/96) se vor prevedea spatii verzi aferente functiunilor propuse astfel:

- Pentru functiunile industriale se vor prevedea spatii verzi conform si anume spatii verzi si aliniamente de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului;

- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare in proportie de 2-5% din suprafata imobilului aferent;

- Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului;

- Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

Pe amplasament se regasesc si plantatii de arbori, perimetral bazei sportive Letea si a strandului Letea, partial in aliniamentul strazii Letea, in aliniamentul caii ferate uzinale, dar si razlet in interiorul amplasamentului, acestia din urma crescand aleatoriu neordonat pe terenul ramas neamenajat si neingrijit.

Se vor putea taia arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor auto, a supralargarilor auto sau a drumurilor propuse, a constructiilor propuse cat si pe amplasamentul platformelor si a parcajelor, cu interzicerea taierilor de arbori protejati de talie medie si mare cum ar fi nucii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente in istorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa.

Se vor pastra local constructiile cu functiuni de birouri/administratie ce se prezinta in stare buna sau mediocra, ce au valoare arhitecturala prin prisma faptului ca pastreaza imaginea si stilul arhitectonic al fostei fabrici. Aceste cladiri vor putea fi revitalizezate prin propuneri de reabilitare si utilizare.

Prin natura sa, aceasta investitie nu se numara printre cele care aduc impacturi majore si nu contravine prevederilor Planului de management. Constructiile vor fi in armonie cu peisajul local.

Zona prezinta deja aspecte de antropizare. Pe amplasament nu sunt prezente habitate de interes comunitar care sa necesite masuri de protectie speciala.

Construirea depozitului logistic nu reprezinta un proiect cu potential perturbator major, atat pentru peisaj, cat si pentru factorii de mediu in general. Nu vor fi emisii de substante poluante, deseurile vor fi depozitate conform legii, luminozitate intensa in timpul noptii, sau emisii de zgomot peste limitele admise.

- Refacere peisagistica si reabilitare urbana

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

- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Atat strandul Letea cat si baza sportiva Letea, cu posibilitati de extindere a activitatii si serviciilor ce le pot oferi in zona, ar putea atrage dezvoltarea unitatilor turistice, recreative sau de agrement/sport in zona.

Prin propunerile de zonificare functionala in reglementarea urbanistica a amplasamentului studiat, se expun:

- Completarea functiunii existente de sport/agrement/spatii verzi reprezentata de strandul Letea si baza sportiva Letea cu functiuni de servicii complementare, ce ofera posibilitatea administratiei locale sa dezvolte potentialul socio-economic cat si turistic al complexelor.
- Creerea unei noi zone cu functiunea mixta de institutii publice si servicii impreuna cu sport/agrement/spatii verzi in zona sudica a amplasamentului studiat, in vecinatatea strandului si a bazei sportive Letea, nu face de cat sa completeze si sa potenteze valoarea zonei.

Baza sportiva nou propusa, in etapa 2 de dezvoltare poate gazdui evenimente sportive ce ar atrage valoare turistica zonei.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Prin propunerile de modernizare a circulatiilor si crearea de noi cai de circulatii in interiorul amplasamentului studiat, se vor elimina disfunctionalitatile existente in domeniul cailor de comunicatie.

Rețelele edilitare ce deserveau cladirilor industriale din incinta fostei fabrici, vor fi desfiintate impreuna cu cladirile respective, iar rețelele majore functionale ce vor deservi si noilor investitii, vor fi mentinute si reabilitate functie de starea acestora.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica

Funciunile propuse de unitati industriale si de depozitare, prin regimul lor vor fi obiective cu specific intern, privat, nefiind destinate publicului.

Funciunile propuse de institutii publice si servicii si functiunile de sport/agrement/spatii verzi sunt prin natura lor functiuni publice si de utilitate publica. Acestea pot fi in administrarea domeniului public, respectiv Primaria Bacau, exemplu strandul si baza sportiva Letea, sau pot fi in administrare privata, cum se propune baza sportiva, in etapa 2 de dezvoltare, pe terenul proprietate privata a beneficiarului SC Dedeman SRL.

Caile de comunicatie rutiera propuse in zona studiata au caracter public, utilitate publica, in administrarea Primariei Municipiului Bacau.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii 213/1998

Terenurile constituite in amplasamentul studiat, sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice cat si proprietati private sau publice de interes local.

Strazile Letea, Izvoare sau Rozelor sunt in proprietate publica de interes local.

Strada nou propusa „Prelungirea Letea” impreuna cu suprafata giratiei propuse la strada Izvoare, terenuri aflate actual in proprietate privata a beneficiarului/investitorului SC Dedeman persoana juridica, vor trece dupa receptia executiei acestor lucrari si dezmembrarea lor, in domeniul public de interes local.

- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Propunerea de modernizare a circulatiilor, respectiv strada nou propusa „Prelungirea Letea”, cat si suprafata aferenta giratiei propuse la strada Izvoare, se vor realiza pe domeniul privat al persoanei juridice SC Dedeman, de catre investitor, dar va fi cedata domeniului public, in proprietatea si administrarea Municipiului Bacau. Suprafata de teren din domeniul public afectata de giratia propusa, va suferi lucrarile de executie de catre investitorul SC Dedeman in acord cu proprietarul Municipiul Bacau.

Beneficiarii imobilelor, altii decat investitorul SC Dedeman SRL, a caror terenuri sunt incluse in prezentul P.U.Z. si a caror functiune se propune spre schimbare sau completare, exemplu fiind loturile in proprietatea Municipiului Bacau cu NC75991 si NC75464, cat si loturile in proprietatea SC Pedro-Tour SRL Bacau cu NC75990 si NC75463, vor emite acorduri in acest sens pentru schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:

Concluzii privind:

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG
- Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.
- Prioritati de interventie
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare:

- Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general.
- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii, etc)

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 UTR10, atat la nivel urbanistic cat si econom, se propune dezvoltarea zonei de institutii publice si servicii in completarea functiunilor industriale si depozitare cat si a celei de sport/agrement/spatii verzi.

Zona centrala a amplasamentului, descrisa de accesul din strada Letea si accesul din strada Izvoare - propuse spre legatura printr-o artera de circulatie rutiera noua, dezvolta functiunea de institutii publice si servicii in completarea zonei de unitati industriale si depozitare. Se impune astfel dezvoltarea zonei de servicii si institutii, cat si de industrie mica nepoluanta si depozitare in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Zona sudica a amplasamentului descrisa de calea ferata industrială pe de o parte si baza sportiva si de agrement Letea Bacau, propune continuarea functiunii

existente de sport/agrement/spatii verzi impreuna cu functiuni de servicii complementare acestora. Prin functiunile nou propuse se doreste revitalizarea zonei sportive existente si dezvoltarea serviciilor in zona.

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

Pentru buna functionare a ansamblului locativ, din punct de vedere edilitar, se vor realiza sisteme de alimentare cu apa si canalizare, solutii pentru energie electrica si termica, telefonizare, etc.

Beneficiarul va asigura o derulare rapida a lucrarilor de constructie si amenajare pentru a nu crea disconfort in zona pe durata executiei.

Fata de aliniamentul si regimul de inaltime propus prin prezentul proiect, autorizarea constructiilor in zona studiata se va supune conditiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.



Intocmit: arh. Valentin Cociorva
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh.urb. Dan Florea



P.U.Z. – DESFIINTARE CONSTRUCTII, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT FORAT, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, IMPREJMUIRE, AMENAJARE SPATII VERZI, POST DE TRANSFORMARE SI PUNCT DE CONEXIUNI, AMENAJARE ACCES SI RACORDURI UTILITATI

Str. Izvoare, Nr.54; Str. Letea, Nr.17; Str. Rozelor nr.55, municipiul BACAU, jud. BACAU
PR. NR. 14/2020

PARTEA a II-a: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL RLU:

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza reprezentand reglementarile stabilite prin P.U.Z., documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.:

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. stau:

- a. Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 si ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- b. Reglementarile cuprinse in PUG Bacau si in prescriptiile regulametului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

3. DOMENIUL DE APLICARE:

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt aplicabile pentru intregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. si odata aprobat impreuna cu planul urbanistic zonal, P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea zonarii functionale conditiilor impuse de legea 50/1991 (republicata 1997) "terenurile destinate pentru constructii evidentiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire". Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de catre autoritatile locale la OCPI Bacau.

Suprafete impadurite

Se vor constitui în perimetre speciale plantatiile si vegetatia forestiera cu rol deosebit deprotectie a solurilor, care vor fi protejate la randul lor conform cadrului silvic. Detinatorii acestor perimetre speciale sunt obligati sa asigure protectia si statutul lor juridic.

Potrivit art. 7 alin (4) din Legea 46/2008 " Este interzisă includerea pădurilor în intravilan"

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea de exploatare a acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 cap. III –IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele ordinului MAPPM NR. 277/97 privind întocmirea documentațiilor de gospodărire a apelor.

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt cele stabilite prin Ordinul M.S. 536/1997.

Zone naturale protejate - monumente cu valoare peisagistică

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 R.G.U.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESELUI PUBLIC.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, termică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cai de comunicații, și a altor lucrări de infrastructură conf art. 11 din RGU.

Zonele de protecție față de rețelele de alimentare cu energie electrică sunt

- în zona rețelei de medie tensiune - 20 kV – 12m;
- în zona rețelei de înaltă tensiune - 110 kV – 18.5m;

În funcție de specificul activităților, trebuie ținut seama că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se va supune prevederilor art. 12 din RGU.

Securitatea la incendii:

- construcțiile independente și grupările sau comasarile de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbusirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate la art. și tab. 2.2.2 din normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118-99.

Structura construcțiilor nou autorizate trebuie să respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea și siguranța în exploatare. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza de proiecte întocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicată;

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale pentru asigurarea iluminatului natural si a insoririi.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care sa permita accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Unitatile de servicii amplasate in zone de locuire vor respecta distantele minime obligatorii fata de aliniament prevazute in planul unitatilor teritoriale de referinta.

Amplasarea constructiei se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea prevederilor art.24 din R.G.U., a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 si art. 610-614.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Constructiile nou propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale – trotuarele – vor fi dispuse in paralel cu carosabilul strazii. Dimensionarea trotuarelor se va realiza in functie de marirea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin PUG.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica.

Este interzisă autorizarea construcțiilor al căror aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor.

Suprafața parcajelor se determină în funcție de capacitatea construcțiilor din jur și a terenului aflat la dispoziție.

Spații verzi și plantate:

În funcție de specificul zonei se vor stabili suprafețele de spații verzi.

Se vor respecta prevederile art. 34 și Anexa 6 din R.G.U. privind obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției și legea 343/2007 privind îmbunătățirea calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități.

Împrejmui:

Se recomandă ca odată cu avizarea investiției să fie avizat și sistemul de împrejmuire. Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

INTRAVILAN ZONA STUDIATA

LI - Zona locuințe individuale existente

LC - Zona locuințe colective existente

IS - Zona instituții publice și servicii existente

ID - Zona pentru activități industriale și depozitare existente

P - Zona pentru parcuri, spații verzi, complexe sportive, amenajări pentru sport, agrement, turism, perdele de protecție - existente

CCr - Zona cai rutiere existente/propuse

CCf - Zona cai feroviare existente

Reconversii functionale propuse

- Zona mixta industrială și servicii

- Zona mixta servicii și sport/agrement/spații verzi

1. Zona mixta functiuni industriale, depozitare si servicii

Funcțiunea astfel propusă, ce se regăsește în zona centrală a amplasamentului, descrisă de accesul din strada Letea și accesul din strada Izvoare - propuse spre legătura printr-o arteră de circulație rutieră nouă, a fost reglementată prin completarea funcțiunii existente industriale cu zona complementară de servicii și reconversia unei zone de locuințe existente.

2. Zona mixta functiuni sportive/agrement/spatii verzi si servicii

Funcțiunea astfel propusă, ce se regăsește în zona sudică a amplasamentului, descrisă de calea ferată industrială pe de o parte și strada Letea, a fost reglementată prin completarea funcțiunii existente de sport/agrement/spații verzi cu zona complementară de servicii și reconversia unei zone de locuințe existente.

3. Zona cai rutiere propuse circulatii

Prin prezentul P.U.Z. se propune si o artera de circulatie majora, in prelungirea strazii Letea, ce va conecta strada Letea cu strada Izvoare printr-o giratie propusa la strada Izvoare.

Pentru accesibilitatea la investitia ce se va derula in prima etapa de dezvoltare, respectiv a centrului logistic (solicitat pentru autorizare prin certificatul de urbanism emis), se doreste realizarea accesului auto si pietonal direct din str. Izvoare pana la implementarea giratiei.

Accesibilitatea la loturile ce se vor derula in etape ulterioare de dezvoltare, se propune din noua artera de circulatie propusa, in prelungirea strazii Letea.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

I. ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Subzone functionale

- IS.co. - subzona institutii comerciale
- IS.s. - subzona institutii de sanatate
- IS.cs. - subzona institutii si amenajari sportive
- IS.ag. - subzona institutii de agrement
- IS.t. - subzona institutii de turism
- IS.sv. - subzona institutii de alte categorii de servicii

Funciunea dominanta

- institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert
- zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

Funciunile complementare admise:

- odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizari admise:

- functiuni comerciale cu caracter urban, functiuni de sanatate, functiuni de sport, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Utilizari suplimentare admise in zonele mixte propuse:

- unitati industriale de mica industrie/servicii de tip industrial nepoluante si unitati de depozitare.

- parcuri, spatii verzi, complexe sportive, amenajari pentru sport, agrement/loisir, turism, perdele de protectie

Utilizari interzise:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati / servicii de mica industrie sau cu profil agricol (art.12 si art.14 din R.G.U.)

- constructii nereprezentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);

- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise în zona;
- constructii cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale.

- plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea în bune conditii a circulatiei auto;

Indicatori urbanistici obligatorii:

- Orientarea fata de punctele cardinale
 - Se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii si Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 cu modificarile si compeltarile O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de Igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Amplasarea fata de drumurile publice, cai ferate, aliniament, in interiorul parcelei
 - Constructiile noi se vor amplasa la o distanta minima de 15,00m fata de axul drumurilor publice.
 - Constructiile noi se vor amplasa la o distanta minima de 10,00m fata de axul caii ferate industriale.
 - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3,00m.
 - Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 15,00m., masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, în punctul cel mai inalt, si nu mai putin de 3,00m.
 - Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m.
- Accese carosabile
 - Se vor respecta prevederile art.25 si Anexa nr. 4 din R.G.U.
- Accese pietonale
 - Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U.
- Echipare edilitara
 - Se vor respecta prevederile art.27 si art.28 din R.G.U.
- Forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor
 - Parcelarea - Se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U.
 - Inaltimea cosntructiilor - Se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U.
 - Aspectul exterior - Se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U.
- Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
 - P.O.T. maxim 40%
 - C.U.T. maxim 2
- Parcaje, spatii verzi, imprejmuiuri
 - Se vor respecta articolele 33, 34 si 35 cu anexele nr.5 si nr.6 aferente din R.G.U.

II. ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

Subzone functionale

ID6 - unitati de industrie mica, constructii

ID7 – unitati de industrie mica, depozitare

Funciunea dominanta

– unitati industriale de mica industrie si servicii de tip industrial

- unitati de depozitare

Funciunile complementare admise:

- cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente;
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;
- institutii publice si alte servicii compatibile (ls,co; ls.s; ls.sv);
- circulatie carosabila si pietonala;
- stationare autovehicule (garaje, parcaje);
- spatii verzi si perdele de protectie.

Utilizari admise:

- Functiuni industriale.
- Cai de acces carosabile si pietonale.
- Retele de echipare edilitara.

Utilizari suplimentare admise in zonele mixte propuse:

- institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert

Utilizari interzise:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati / servicii de mica industrie sau cu profil agricol (art.12 si art.14 din R.G.U.)
- constructii nereprezentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise în zona;

Indicatori urbanistici obligatorii:

- Orientarea fata de punctele cardinale
 - Se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii si Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 cu modificarile si compeltarile O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de Igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Amplasarea fata de drumurile publice, cai ferate, aliniament, in interiorul parcelei
 - Constructiile noi se vor amplasa la o distanta minima de 15,00m fata de axul drumurilor publice.
 - Constructiile noi se vor amplasa la o distanta minima de 10,00m fata de axul caii ferate industriale.
 - Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00m.
 - Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00m.
- Accese carosabile
 - Se vor respecta prevederile art.25 si Anexa nr. 4 din R.G.U.
- Accese pietonale
 - Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U.
- Echipare edilitara
 - Se vor respecta prevederile art.27 si art.28 din R.G.U.
 - De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanta de protectie masurata din ax de:
 - 18.5m pentru LEA 110KV
 - 12m pentru LEA 20KV

- Forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor
 - Parcelarea - conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice
 - Inaltimea constructiilor - Se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U.
Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai inalt, nu va depasi 16,00m.
 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai inalt, nu va depasi 20,00m. Fac exceptie catargele de sustinere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele si alte instalatii tehnice specifice functiunii.
 - Aspectul exterior - Se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U.
Constructiile vor avea volume simple, de factura moderna si va exprima caracterul programului.
- Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
 - P.O.T. maxim 70%
 - C.U.T. maxim 2.4
- Parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri
 - Se vor respecta articolele 33, 34 si 35 cu anexele nr.5 si nr.6 aferente din R.G.U.

III. ZONA PARCURI, SPATII VERZI, COMPLEXURI SPORTIVE, AMENAJARI PENTRU SPORT, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

Subzone functionale

- P.cs - zona parcuri si complexe sportive
- P.ts - zona spatiilor verzi si terenuri de sport
- P.ag - zona amenajari pentru agrement
- P.sp - zona spatii verzi ce completeaza alte functiuni

Funciunea dominanta

Ecologica

- ameliorarea microclimatului;
- combaterea poluarii aerului prin imbunatatirea compozitiei chimice (raportul oxigen – bioxid de carbon).

Recreativa

- sport; amenajari sportive;
- jocuri pentru copii;
- agrement;
- odihna în aer liber, promenada.

Funciunile complementare admise:

- amenajari ambientale (lucrari de arta plastica monumentala si mobilier urban);
- echipare tehnico-edilitara necesara intretinerii spatiilor verzi, iluminatului public si ornamental;
- constructii / amenajari necesare asigurarii salubritatii si intretinerii spatiilor plantate.

Spatiile verzi completeaza toate celelalte zone functionale existente în intravilan (locuinte, institutii publice si servicii, industrii, si depozite, gospodarie comunale, constructii tehnico-edilitare, circulatii carosabile/feroviare/ pietonale, zone speciale).

Utilizari admise:

- Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

- Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- Functiuni de loisir public cu caracter tematic.
- Functiuni sportive.

Utilizari suplimentare admise in zonele mixte propuse:

- institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert

Utilizari interzise:

- orice fel de constructii sau amenajari cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu functiunea dominanta;
- orice fel de constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si / sau aspect exterior intra în contradictie cu peisajul natural si cu valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului;
- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala;
- depozitarea de deseuri;

Indicatori urbanistici obligatorii:

La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte

Realizarea constructiilor în relatie cu spatiile verzi se va face conform prevederilor art. 14 si Anexa nr.1, art. 15 si Anexa nr.2 din R.G.U.

- Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Spatii verzi
 - P.O.T. maxim 15%
 - C.U.T. maxim 0.15
- Constructii si amenajari sportive
 - P.O.T. 50% pentru constructii si amenajari sportive
 - P.O.T. 20% pentru alei, drumuri si parcaje
 - P.O.T. 30% pentru spatii verzi
- Parcaje, spatii verzi, imprejuriri

Se vor respecta articolele 33, 34 si 35 cu anexele nr.5 si nr.6 aferente din R.G.U.

I. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

UTR-rile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limte cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.



Intocmit: arh. Valentin Cociorva
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh.urb. Dan Florea

