

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA, CONSTRUIRE DEPOZIT
LOGISTIC, ANEXE, CABINA POARTA, AMENAJARE
PLATFORME, DRUMURI SI PARCAJE, ACCES TIP GIRATIE,
POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, REELE SI LUCRARI
TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN,
AMENAJARE SPATII VERZI, ORGANIZARE A EXECUTIEI
LUCRARILOR, AMPLASARE PANOURI DIRECTIONARE SI
RECLAMA, RECLAME FATADA

– STR. CALEA REPUBLICII, F.N.
MUNICIPIUL BACAU, JUD. BACAU
S.C. ELI6 INDUSTRIAL S.R.L.

Denumirea lucrării	P.U.Z. – DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, CABINA POARTA, AMENAJARE PLATFORME, DRUMURI SI PARCAJE, ACCES TIP GIRATIE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, RELETE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, AMPLASARE PANOURI DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA
Amplasament	Str. Calea Republicii, F.N. municipiul BACAU, jud. BACAU
Beneficiar	S.C. ELI6 INDUSTRIAL S.R.L.
Proiectant general	S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L. Piatra Neamt
Numar contract	21/2020
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 CLADIRE EXISTENTA, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, CABINA POARTA, AMENAJARE PLATFORME, DRUMURI SI PARCAJE, ACCES TIP GIRATIE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, RELETE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, AMPLASARE PANOURI DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA

Str. Calea Republicii, FN, municipiul BACAU, jud. BACAU
PR. NR. 21/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- CERERE
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN
- AVIZ OPORTUNITATE

P.U.Z.

- 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 CLADIRE EXISTENTA, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, CABINA POARTA, AMENAJARE PLATFORME, DRUMURI SI PARCAJE, ACCES TIP GIRATIE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, REELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, AMPLASARE PANOURI DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA

Str. Calea Republicii, FN, municipiul BACAU, jud. BACAU
PR. NR. 21/2020

MEMORIU GENERAL **(PARTE TEHNICA)**

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea lucrării: „P.U.Z. – DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, CABINA POARTA, AMENAJARE PLATFORME, DRUMURI SI PARCAJE, ACCES TIP GIRATIE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, REELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, AMPLASARE PANOURI DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA”

- Amplasament: **STR. CALEA REPUBLICII, F.N., MUNICIPIUL BACAU, JUD. BACAU**

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Bacau, in partea sudica a acestuia, cu acces la str. Calea Republicii DN2 (E85. Amplasamentul, cu o deschidere la str. Calea Republicii de aproximativ 230m, pe partea stanga a acesteia (directia iesirii din Bacau spre Bucuresti), este situat intre reprezentanta auto Opel si showroom-ul de mobila Racole.

Imobilul pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor „DESEIINTARE CLADIRE EXISTENTA, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, CABINA POARTA, AMENAJARE PLATFORME, DRUMURI SI PARCAJE, ACCES TIP GIRATIE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, REELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, AMPLASARE PANOURI DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA” este un lot cu numarul cadastral NC 69843 in proprietatea SC Eli 6 Industrial SRL, in suprafata totala de 138.966,00mp.

Prin certificatul de urbanism nr. 577/17.09.2020 emis de Primaria municipiului Bacau, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., este descris de imobilul studiat in suprafata de 138.966,00mp (13.89ha), inclus in UTR 12 si UTR14 conform P.U.G. Bacau, aflat in proprietatea SC Eli 6 Industrial SRL cu numarul cadastral NC 69843.

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z., in suprafata de 260.487,50mp (26.04ha), cuprinde o zona perimetral extinsa cu 50m fata de imobilul descris, incadrand vecinii laterali la nord si sud, vecinii de peste strada Republicii la vest si versantul de lunca in debleu la limita posterioara amplasamentului, la est.

- Beneficiar: **S.C. DEDEMAN S.R.L. BACAU**
Bucuresti, sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, nr.19-21, birou H11, etj.6
- 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 cladire existenta, construire depozit logistic, anexe, cabina poarta, amenajare platforme, drumuri si parcaje, acces tip giratie, post trafo, punct de conexiune, retele si lucrari tehnico-edilitare in incinta, imprejmuire teren, amenajare spatii verzi, organizare a executiei lucrarilor, amplasare panouri directionare si reclama, reclame fatada” a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de Urbanism nr. 577/17.09.2020 prin care s-a impus studierea amplasamentului la nivel de P.U.Z.
- Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este descris de imobilul studiat in suprafata de 138.966,00mp (13.89ha), inclus in UTR 12 si UTR14 conform P.U.G. Bacau
- Conform P.U.G./2012 mun. Bacau, functiunea aprobata este zona pentru spatii plantate, agrement si sport, zona unitati industriale si zona pentru institutii publice si servicii, incluse in UTR12 si UTR14
- Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism nr. nr. 577/17.09.2020 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. Eli 6 Industrial S.R.L. solicita, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de centru logistic, demolare cladire existenta, 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 comercializării. 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 dezvoltă 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 rețelei stradale
- Organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane
- Modul de utilizare a terenurilor
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor

Construciile 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. 577/17.09.2020 „Desfiintare cladire existenta, construire depozit logistic, anexe, cabina poarta, amenajare platforme, drumuri si parcaje, acces tip giratie, post trafo, punct de conexiune, retele si lucrari tehnico-edilitare in incinta, imprejmuire teren, amenajare spatii verzi, organizare a executiei lucrarilor, amplasare panouri directionare si reclama, reclame fatada”, beneficiar S.C. Eli 6 Industrial 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.583973 din 18.12.2020
 - Avize obtinute:
 - Alimentare cu energie electrica Delgaz-Grid S.A. nr.16 din 14.01.2021
 - Directia Judeteana pentru Cultura 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
Nu se cunosc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 EVOLUTIA ZONEI:

- Date privind evolutia zonei:
Zona Carii Republicii,

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

La strada Calea Republicii predomina si se dezvoltă functiunile de servicii, dar si unitatile industriale (zona de industrie mica, nepoluanta) si de depozitare ale agenti economici din zona, specifice zonei limitrofe, de iesire din municipiu si apropiate centurii ocolitoare.

Se poate preconiza ca si tendinta in dezvoltarea zonei, schimbarea functiunilor de sport/agrement/spatii verzi situate in plan secundar fata de strada Calea Republicii, in zone de servicii sau unitati industriale si depozitare.

- Potential de dezvoltare

Implementarea unor bretele rutiere colectoare in lungul strazii Calea Republicii pentru separarea traficului de intrare/iesire din localitate de traficul agentilor economici locali, ar desconggestiona circulatia in lungul arterei mentionate si ar putea crea premiza dezvoltarii si utilizarii terenurilor din adancimea loturilor de la strada, acum terenuri arabile greu accesibile.

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 sudica a acestuia, cu acces la str. Calea Republicii DN2 (E85) pe partea stanga a acesteia pe directia iesirii din Bacau spre Bucuresti, aproape de iesirea din municipiu.

Terenul care va fi reglementat prin P.U.Z., in proprietatea S.C. Eli 6 Industrial S.R.L., se învecinează cu:

nord – curti constructii si arabil - agenti economici NC61786, NC73680 si imobil Showroom Opel (inactiv)

sud – curti constructii si arabil - agenti economici NC65540(Showroom mobila Racole - inactiv) si NC83817

vest – drum – str. Calea Republicii DN2(E85)

est – arabil – versant in debleu domeniu public Municipiul Bacau

- 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. Calea Republicii (DN2-E85), artera de intrare/iesire la limita sudica a municipiul Bacau, strada de categoria a-I-a din municipiu.

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

Amplasamentul face parte din Zona industrială 2 (ax calea Republicii), vecina cu cartierul Aviatori la nord, zona aeroport la vest si zone descrise de depozitul de

deseuri (inchis si ecologizat) si o zona verde (zona de lunca) la est, pana in calea ferata Bucuresti-Suceava.

Zonele de comert importante limitrofe amplasamentului studiat sunt centrul comercial Auchan-Leroy Merlin, magazinul Dedeman, reprezentante auto, dar si zona comerciala Vasion-Agricola-Romalion.

Printre obiectivele majore accesibile zonei studiate se regasesc Aeroportul international „George Enescu”, cat 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 periclitaze stabilitatea terenului și nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Bacău.

Terenul are un relief relativ plan, cu o declivitate în lungul amplasamentului de 3 m, pe o lungime de aproximativ 600m, respectiv de la str. Calea Republicii până în versantul de lunca în debleu la limita posterioară. Versantul natural la limita estică a amplasamentului, cu o diferență de nivel de aproximativ 15m, desparte terasa superioară a Bistriței de zona de lunca.

Calea ferată CFR500 București Suceava, din zona de lunca, se află la aproximativ 280m la est față de amplasamentul studiat.

Zona aeroportuară, de partea opusă a Căii Republicii, se află la aproximativ 240m la vest față de amplasamentul studiat.

Sensul giratoriu al centrului comercial Auchan-Leroy Merlin se află la aproximativ 175m la sud față de amplasamentul studiat.

Geomorfologia, geologia și tectonica zonei:

Zona propusă studiului este situată pe podul terasei de 35 – 40 m altitudine relativă, dezvoltată de râul Bistrița în versantul său drept.

Terenul studiat este plan cu înclinare lină spre albia Bistriței. Diferența de nivel dintre extremitatea estică a terenului și DN 2 este de cca. 3 m.

Din punct de vedere geologic perimetrul studiat se găsește la marginea de vest a Platformei Moldovenești, în apropierea zonei externe, sarmato-pliocene, a avântfosei Carpaților Orientali.

Terenul este ocupat parțial, în proporție foarte mică, de un imobil și câteva aceștia, obiecte ce urmează a fi dezafectate. Cea mai mare parte a terenului este liberă de construcție și a avut funcțiunea de teren agricol (culturi de porumb).

Clima:

Caracterul climatic al zonei Bacău este temperat continental, cu nuanțe specifice datorate circulației aerului prin culoarul depresionar al Siretului și influențe scandinavo-baltice. Iernile sunt geroase, adâncimea maximă de îngheț în zona fiind de – 0,9 m CTN iar temperatura medie anuală are valoarea de + 9,2 °C.

Media multianuală a lunii ianuarie este de – 4 °C iar a lunii iulie de + 21,2 °C. Numărul mediu al zilelor cu îngheț este de 126 zile pe an. Valoarea medie a precipitațiilor cazute este de cca. 542 mm. Direcția predominantă a vânturilor este dinspre nord și nord-vest. Viteza vânturilor poate depăși în timpul iernii 70 km/h, dar viteza medie este de 3,5 – 6 m/s.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2,5$ kN-mp, conform CR 1-1-3-2005 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor.

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:

In forajele executate nu a fost interceptat nivelul hidrostatic acesta fiind cantonat in depozitele necoezive grosiere (pietrisuri cu nisip) la baza depozitelor prafoase.

Nivelul hidrostatic se situeaza la adancimi mai mari de -12,0 m de la CTN actual din amplasament.

Geotehnica:

Stratificatia pusa in evidenta de forajele geotehnice, redada in fisele de stratificatie anexate, consta dintr-un pachet de pamanturi argilo-prafoase ce au in baza pamanturi necoezive grosiere.

Seismicitatea:

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

perioada de colt $T_C = 0.7$ sec;

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

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:

- Calea Republicii (DN2-E85), ce delimiteaza teritoriul studiat in partea sud-estica a acestuia, este actualmente o strada de categoria a I-a, magistrala, cu imbracaminte rutiera asfaltica, ce asigura preluarea fluxurilor majore ale orasului pe directia principala de legatura cu drumul national DN2-E85 (Bucuresti-Suceava), avand patru benzi de circulatie, cate doua benzi pe sens, ce preia si mijloacele de transport in comun.

Sectorul de drum national adiacent amplasamentului studiat are urmatoarele caracteristici:

DN 2 (E85) km 281+147 ÷ km 281+400 B-dul Republicii

- parte carosabila: îmbrăcăminte din mixtura asfaltica cu lățimea de 12,00m, 2 sensuri x (1 banda/ sens x 3,50m +1 acostament consolidat de 2,50m), panta transversala 2,5%;

- acostament: 2 părți x 0,50m din beton de ciment, panta transversala 4%;;

- partea stângă + dreaptă zona de siguranță 1,50 m, la nivel;

- sistem colectare ape: partea stângă si dreaptă rigolă pereată cu beton de ciment;

- spațiu verde intre limita zona de siguranță si limita proprietăți de 1,50-3,00m;

- altele: stâlpi de iluminat public;

Sensurile de circulatie pe acest sector sunt despartite prin linie dubla continua.

Calea Republicii, pe sectorul de drum studiat, este in stare buna, carosabilul nu este degradat si este prevazut cu trotuar amenajat cu dale pe partea dreapta si trotuar neamenajat pe partea opusa, in dreptul locuintelor individuale.

- Capacitati de transport, greutati 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

Traficul actual pe strada Calea Republicii in zona studiata si aprape de limita localitatii, intampina dificultati in fluenta pe cele patru benzi de circulatie, atat la iesirea din municipiu cat si la intrare.

Traficul pe aceasta strada este generat de fluxul de intrare-iesire din municipiu din si spre directia Adjud-Bucuresti, care s-a redus prin preluarea acestuia de varianta ocolitoare a municipiului, cat si de fluxul local catre si dinspre agentii economici din aceasta zona, la orele de varf.

De mentionat este faptul ca artera de circulatie Calea Republicii este principala ruta de conexiune/distribuite a intregului sectorul sudic al municipiului spre centru.

Prin realizarea si darea in folosinta a Variantei Ocolitoare Bacau, cu nodul rutier de la km 279+650 din localitatea Nicolae Balcescu (la aprox. 1.6km departare), s-a preluat traficul de tranzit al strazii Calea Republicii, astfel aceasta preia traficul de acces in oras dinspre Adjud-Bucuresti si comunele alaturate si pe cel local.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR:

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

- Zona institutii publice si servicii:
 - o ocupa majoritar suprafata de teren din prim plan la strada Calea Republicii;
 - o front construit la strada
 - o lipsa fond construit in adancimea loturilor, inaccesibilitate
- Zona unitatilor industriale si de depozitare existenta:
 - o ocupa local, un fost lot la Calea Republicii, pe care este situata cladirea ce se propune spre desfiintare;
 - o front construit la strada
 - o lipsa fond construit in adancimea loturilor
- Zona sport/agrement/spatii plantate existenta:
 - o ocupa majoritar suprafata de teren din planul doi, din adancimea terenurilor situate la strada Calea Republicii, ce coincide cu limita de UTR-uri, respectiv terenuri care a fost introduse in intravilan prin PUG Bacau 2012
 - o lipsa fond construit in adancimea loturilor, inaccesibilitate
 - o functionalitate improprie zonei

- Relationari intre functiuni

- Functiunea de institutii publice si servicii la strada Calea Republicii este propice caracterului zonei periurbane si relationeaza cu functiunea de unitati industriale si depozitare existenta.

- Functiunea existenta a unitatilor industriale si de depozitare este sustinuta de caracterul similar sau complementar al functiunii de servicii de la strada Calea Republicii, dar si de caracterul zonei industriale a acestui sector din municipiu.

- Functiunea existenta de sport/agrement/spatii plantate pe terenuri arabile, inaccesibile, este improprie zonei si nu este compatibila cu caracterul zonei definit de agenti economici ce dezvoltati functiuni asociate de servicii, unitati industriale si depozitare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Frontul construit al zonei este dezvoltat la strada Calea Republicii, local pe fiecare lot in parte, iar terenurile din adancime inaccesibile, au ramas terenuri arabile, cu fond construit inexistent.

Pe amplasamentul studiat sunt propuse lucrari de desfiintare integrala a unei constructii existente:

- C1 – 185mp – Hala

Suprafata constructie propusa pentru dezafectare: 185mp

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile situate la Calea Republicii, in zona de servicii, sunt cladiri relativ noi, in conditie buna, in schimb unele sunt neutilizate, de aici rezultand degradarea acestora.

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

Serviciile zonei au un caracter periurban, reprezentate prin unitati comerciale de tip showroom de mobila, reprezentante auto, de curierat sau cu specific de bricolaj.

- Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi amenajate sunt raportate la functiunile majore ale zonei, de servicii, respectiv unitati industriale si depozitare, in procent mic, reflectand caracterul industrial existent al zonei.

- 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

- Disfunctionalitatea majora e constituita de nefireasca si impropria zonare functionala existenta, din adancimea amplasamentului, de spatii plantate, agrement si sport incompatibila cu dezvoltarea zonei in directia unitatilor industriale si depozitare, cat si a serviciilor (preponderent comerciale) ce definesc caracterul de zona industriala periurbana a acestui sector din municipiu.

- Inaccesibilitatea loturilor din adancimea terenurilor, acum terenuri arabile in mare parte, prin lipsa unor drumuri de legatura ce ar putea alimenta aceste parcele, duce la imposibilitatea utilizarii acestor terenuri.

- Calea Republicii, ca principala si singura ruta de circulatie in aceasta zona de iesire din municipiu si in acelasi timp si de deservire a agentilor economici si industriali din zona, genereaza trafic aglomerat indeosebi la orele de varf ale zilei.

- Aproximarea de zona aeroportuara expune la poluare fonica.

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)

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

Exista astfel posibilitatea bransarii la retelele de alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii, din zona strazii Calea Republicii.

La strada Calea Republicii, la limita vestica a amplasamentului, pe intreaga deschidere la strada, de aproximativ 230m, imobilul studiat este strabatut de doua linii electrice subterane de medie tensiune LES 20kV, active.

- Principalele disfunctionalitati

Lipsa echiparii edilitare in adancimea terenurilor de la strada Calea Republicii, situatie generata de inaccesibilitatea la aceste terenuri prin drumuri de legatura.

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 cadrul natural – cadrul 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.

Distanta de la limita nord-vestica a amplasamentului pana la zona protejata cea mai apropiata „Lacurile de acumulare Buhusi-Bacau-Beresti”, respectiv culoarul raului Bistrita din zona sud-estica a municipiului, este de aproximativ 2km.

- Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Terenul are un relief relativ plan, cu o declivitate in lungul amplasamentului de 3 m, pe o lungime de aproximativ 600m, respectiv de la str. Calea Republicii pana in versantul de lunca in debleu la limita posterioara. Versantul natural la limita estica a amplasamentului, cu o diferenta de nivel de aproximativ 15m, desparte terasa superioara a Bistritei de zona de lunca.

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

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.

Categorii de activitati umane identificate in prezent, in perimetrul si in imediata vecinatate a sitului:

- Activitati de urbanism si industrializare: dezvoltare de zone majore comerciale si industriale;

- Transport si comunicatii: sosele, aeroport, linii electrice, drumuri tehnice si de exploatare, tevi, conducte, acces in sit;

- Activitati desfasurate in timpul liber: turism, plimbari, vehicule nemotorizate aferente zonei minore de locuinte din zona studiat;

- Activitati industriale poluatoare pentru apa, aer: poluare sonora;

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Apropierea de zona aeroportuara expune la poluare fonica.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:

- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica 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 de acces;
- Asigurarea necesarului de spatii verzi;
- Racordarea la retelele 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.

Stratificatia din amplasament este formata dintr-un pachet de pamanturi prafos argiloase, ce se incadreaza in categoria loessurilor prafosae, respectiv in categoria pamanturilor de tip PSU, grupa A, strate ce au in baza depozite aluviale grosiere, formate din pietris cu nisip.

Fata de stratificatia interceptata constand intercalatii de strate prafos argiloase cu strate de praf, pamanturi loessoide din **categoria pamanturilor de tip PSU, grupa A**, si care actualmente in conditii de umiditate naturala redusa cu grad de umiditate $S_r < 0,60$ prezinta o stare de consolidare relativ normala in raport cu tipul de pamant, adancimea de situare si varsta si conditiile climatice; o stare de consistenta -tare; o stare de plasticitate mijlocie; o compresibilitate foarte mare,

depuse peste stratele necoezive grosiere, pietris cu nisip mare si bolovani, alegerea solutiei de fundare se va decide in functie de tipul structurii, nivelul de risc acceptat si de costuri dintre variantele de fundare:

- fundarea directa
 - a) pe teren in stare naturala, cu estimarea tasarilor totale incluzand tasarile suplimentare la umezire si compararea acestora cu tasarile admisibile pentru structura.
 - b) pe terenul la care se elimina sensibilitatea la umezire (pe toata grosimea) prin diferite procedee si tehnologii (compactare intensiva, injectare, coloane de indesare cu protejarea stratului imbunatatit la partea superioara printr-o perna), pentru toata zona din teren care guverneaza comportarea constructiei
- fundarea indirecta (piloti, barete) care sa depaseasca stratul de pamanturi PSU si sa patrunda in stratul necoeziv grosier, dupa adancimea de cca 12-14m.

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.

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr. 577/17.09.2020 emis de Primaria municipiului Bacau, imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Bacau si se confirma proprietatea imobilului de catre S.C. Eli 6 Industrial S.R.L. Bucuresti.

Conform regimului economic folosinta actuala este de teren arabil si constructie existenta hala, iar functiunea aprobata prin P.U.G./2012 mun. Bacau este de zona spatii plantate, agrement si sport, zona unitati industriale si depozitare, cat si zona institutii publice si servicii, incluse in UTR12 si UTR 14, zona C de impozitare.

Conform planului de situatie anexat „U1 - Situatia existenta”, extras din P.U.G. Bacau, zona de institutii publice si servicii este majora, situata la strada Calea Republicii, in UTR 12, la fel si cea de unitati industriale si depozitare, reprezentata de o fasie de teren, in schimb redusa ca suprafata. Zona de spatii plantate, agrement si sport, situata in jumatatea posterioara a imobilului, se situeaza integral in UTR14.

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

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

1. Zona pentru institutii publice si servicii

- Functiunea dominanta a zonei: institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit); zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban
- Functiunile complementare admise ale zonei: locuire, 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.

2. Zona unitati industriale si depozitare

- Functiunea dominanta a zonei este zona unitati industriale si depozitare de tip industrial existente/propuse, unitati industriale de mica industrie si servicii de tip industrial existente/propuse si unitati de depozitare existente/propuse.

- Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente, echipare tehnico-edilitară și construcții aferente, instituții publice și alte servicii compatibile, gospodărie comunala, circulație carosabilă și pietonală, staționare autovehicule (garaje, parcaje), spații verzi și perdele de protecție

3. Zona spații plantate, agrement și sport

- Funcțiunea dominantă a zonei: -ecologica: ameliorarea microclimatului; combaterea poluării aerului prin îmbunătățirea compoziției chimice (raportul oxigen-bioxid de carbon); - recreativă: sport, amenajări sportive, jocuri pentru copii, agrement, odihnă în aer liber, promenadă

- Funcțiunile complementare admise: amenajări ambientale (lucrări de artă plastică monumentală și mobilier urban); echipare tehnico-edilitară necesară întreținerii spațiilor verzi, iluminatului public și ornamental; construcții/amenajări necesare asigurării salubrității și întreținerii spațiilor plantate.

Indicatori urbanistici existenți:

1. Zona pentru instituții publice și servicii:

- Regim de înălțime maxim admis: P+1-2
- POT max=75%
- CUT=2

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, precum și distanțele prevăzute de normele sanitare.

2. Zona unități industriale și depozitare:

- H max admis: 16,00m măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt; 20,00m măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt (fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii)

- POT max=70%
- CUT=2.4

- Regim de aliniere: retras cu 10,00m față de aliniament pentru realizarea unei perdele de protecție spre căile de comunicație

3. Zona spații plantate, agrement și sport

- Regim de înălțime maxim admis: P
- POT max=15%
- CUT=0,15 – UTR14

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

- Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare, etc – după caz.

Se va urmări următoarele aspecte:

- se va ține cont de potențialul de dezvoltare și de necesitatea serviciilor în zona la strada Calea Republicii.

- se va urmări și potențialul de dezvoltare a unităților industriale și de depozitare, nepoluante existente în zona, datorită poziției periurbane și caracterului zonei.

- se vor lua măsuri de eliberare a terenului prin desființări ale construcțiilor, ale utilajelor și rețelelor tehnico-edilitare existente aflate în stare de degradare

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, in vederea accesibilitatii la investitia centrului logistic (solicitat pentru autorizare prin certificatul de urbanism emis), se propune realizarea accesului auto din strada Calea Republicii(DN 2) in sistem giratoriu.**

Giratia astfel propusa, dimensionata atat traficului usor cat si traficului greu, propune sa fluidizeze traficul auto existent in zona, dar si sa inlesneasca accesul, pe sensul de intrare si iesire la amplasament.

Giratia se propune a se amplasa la o distanta de cca 356.86m fata de giratia existenta cu acces la centrul comercial Auchan - Leroy Merlin.

Giratia va avea scuar cu diametru de aproximativ 19m, cate doua benzi pe sens de 5,5m latime si va prelua ca propunere noua de acces doua benzi pe sens in directia estica, spre imobilul studiat, la numarul cadastral 69843 (proprietate SC Eli 6 Industrial SRL);

Suprafata giratiei va afecta terenul proprietate SC Eli 6 Industrial SRL, cat si terenul din domeniul public al strazii Calea Republicii. Nu sunt afectate alte imobile proprietati particulare din vecinatate.

Regimul de proprietate va fi transferat, prin dezmembrare si cedare de teren, din teren proprietate privata a beneficiarului SC Eli 6 Industrial SRL 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.

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.

Autoritatile publice locale vor continua eforturile in vederea imbunatatirii circulatiei pietonale a strazii Calea Republicii, mai ales prin crearea de piste de biciclisti si reabilitarea trotuarelor 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 amplasamentul studaita sau din domeniul public in dreptul accesului, respectiv a sensului giratoriu si a supralargirilor propuse.

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

Distanța de la amplasamentul studiat prin prezentul P.U.Z., respectiv limita estică a acestuia, față de linia de cale ferată C.F.R.500 Suceava-București, în proprietatea C.N.C.F.R. S.A., este mai mare de 100m și anume aprox. 270m (a se vedea planșa „U0-Plan de încadrare în teritoriu”), astfel nu sunt impuse restricții față de aceasta, conform O.U.G.nr.12/1998.

- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoanele cu dizabilități)

- În zona sensului giratoriu nou propus la Calea Republicii se vor amenaja trotuare pietonale și treceri de pietoni ce vor prelua circulația existentă în lungul străzii, cât și trotuar de acces către incinta propusă a centrului logistic. Se vor realiza trotuare pietonale de o parte și alta a străzii ce vor păstra lățimea existentă de 2.0m

- Incinta imobilului centrului logistic va beneficia de acces pietonal și de trotuare în incinta ce vor asigura fluxul pietonal intern.

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

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile Temei de proiectare întocmite cu inițiatorii lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- **schimbarea sau completarea unor funcțiuni aprobate prin P.U.G., în vederea organizării/reglementării urbanistice în zona studiată pentru investiții imediat următoare**

- **construirea unui centru logistic, respectiv lucrări de desființare clădiri existente și lucrări de construire depozit logistic și anexe, accese, drumuri și platforme, obiecte publicitare, lucrări tehnico-edilitare, împrejurire teren și racorduri utilități.**

- **construirea unui sens giratoriu la strada Calea Republicii(DN 2) în vederea accesibilității la amplasament și fluidizării traficului existent.**

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- Zonificarea funcțională a terenului aferent PUZ;

- Sistematizarea incintelor propuse, având în vedere funcțiunile ce urmează a se realiza, deservirea funcțiilor cu drumuri de acces, parcuri, 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

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

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare: construirea unui centru logistic, respectiv lucrari de desfiintare cladire existenta si lucrari de construire depozit logistic si anexe, accese, drumuri si platforme, obiecte publicitare, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.

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, S=137.423.50mp (13.74ha)

Functiunea astfel propusa intregului imobil, a fost reglementata prin completarea functiunii existente de servicii din UTR12 cu zona complementara de industrie mica nepoluanta si depozitare si reconversia zonei existente de spatii plantate/agrement/sport din UTR14 in zona mixta servicii/industrie si depozitare.

Indicatori maximali utilizare teren:

ID – subzona unitati pentru industrie mica si depozitare

P.O.T. max. 70%; C.U.T. max 2,4

IS - Zona institutii publice si servicii:

P.O.T. max. 75%; C.U.T. max. 2

2. Zona cai rutiere propuse circulatii

Pentru accesibilitatea la investitia centrului logistic (solicitat pentru autorizare prin certificatul de urbanism emis), se propune realizarea accesului auto din strada Calea Republicii(DN 2) in sistem giratoriu

CCr - Zona cai de comunicatie rutiera

BILANT TERITORIAL

Suprafata zona studiata P.U.Z.: 260.487,50mp (26.04ha)

- **Suprafata amplasament/imobil reglementat prin P.U.Z.: 138.966,00mp (13.89ha)**

- Suprafata scotere din circuitul agricol, respectiv schimbare categorie de folosinta imobil in „teren curti constructii” in intravilan: 138.966,00mp

- Suprafata interventie giratie = ~4813mp

- Suprafata construita/desfasurata constructie spre desfiintare: 185mp

- Zona mixta propusa industriala/depozitare si servicii: 137.423.50mp (13.74ha)

- Zona cai de comunicatie rutiera propusa: 1.542,50mp (0.15ha)

Indicatori maximali utilizare teren:

ID – zona pentru unitati industriale si depozitare – P.O.T. max. 70%; C.U.T. max 2,4

IS - Zona institutii publice si servicii – P.O.T. max. 75%; C.U.T. max. 2;

Regim de inaltime depozit logistic propus – Parter inalt + etaj partial – Hatic 15,00m

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.

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

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.

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

1. LUCRARI DE DESFIINTARE:

Desfiintare integrala constructie existenta:

lot NC69843:

- C1 – 185mp – Hala

2. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

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 etaj partial (Ac= \sim 56870mp, Ad= \sim 58200mp)

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

CABINA POARTA – 1 buc, Hmax. = 3.50m, Ac= \sim 23mp

COPERTINA ACCES CABINA POARTA – 1 buc, Hmax.=5.00m, Ac= \sim 360.00mp

REZERVOR ANTIINCENDIU SI STATIE POMPE – 1 buc, Hmax. = 8.00m,

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 tir-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 acces – giratie in zona **CCr - Zona cai de comunicatie rutiera**
 - f). Devieri retele implementare giratie
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). PANOURI PUBLICITARE

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 Calea Republicii. Cladirea existenta industriala propusa spre desfiintare dispune de bransament in sa inactiv.

Situatia propusa

Este posibil bransament nou de alimentare cu apa din strada Calea Republicii in baza unor avize si acorduri cu furnizorul de utilitati local.

- 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 strada Calea Republicii, la limita vestica a amplasamentului, pe intreaga deschidere la strada, de aproximativ 230m, imobilul studiat este strabatut de doua linii electrice subterane de medie tensiune LES 20kV, active.

Situatia propusa

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

Linii electrice subterane LES20kV vor fi propuse spre deviere pe lungimea interventiei la Calea Republicii pe care se va amenaja sensul giratoriu de acces pe amplasament in baza unui proiect si in acord cu furnizorul de utilitati local.

Investitia propusa, respectiv centrul logistic, 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 planseii 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 Calea Republicii.

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

Racordul investitiei propuse, respectiv centrul logistic, se va realiza de la retea existenta la strada Calea Republicii.

- 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 Calea Republicii.

Situatia propusa

Noua investitie, respectiv centrul logistic, va necesita bransament nou, conform necesarului de consum de gaze naturale preconizat. Punctul de racord va fi la retea de alimentare existenta la strada Calea Republicii.

- 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 prizele 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 dezafectarile 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 demolarii (de exemplu, eliminarea deseurilor).

Materialele rezultate in urma demolarii 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 evacuarii 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.

În perioada de executie pot apărea accidente de muncă în manevrarea utilajelor. Aceste tipuri de accidente de muncă nu au efecte asupra mediului înconjurător, având caracter limitat în timp și spațiu, dar pot produce pierderi de vieti omenești sau pot conduce la invaliditate temporară sau definitivă. De asemenea, ele pot avea și efecte economice negative prin pierderi materiale și întârzierea finalizării lucrărilor.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Situatia existentă

Se precizează că există rețea de canalizare menajeră la strada Calea Republicii.

Situatia propusă

Rețeaua exterioară de canalizare din incinta obiectivului propus, respectiv centrul logistic, este realizată în sistem separativ, în incinta prevăzându-se:

- o rețea pentru preluarea apelor menajere și
- o rețea pentru preluare ape pluviale.

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

Racorduri de preluare ape pluviale de pe terasele clădirilor;

- rețele incinta (guri de scurgere, cămine și conducte transport).
- canale colectoare generale;
- separator de hidrocarburi.
- bazin retenție ape pluviale

Racordul de canalizare menajeră se va realiza în conducta de canalizare menajeră existentă la strada Calea Republicii, propunerea urmând a fi supusă avizării și aprobării spre bransare la compania de apă locală CRAB SA Bacău.

Apele uzate menajere colectate vor îndeplini condițiile de calitate pentru deversarea, în conformitate cu prevederile "Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților"-NTPA-002/1997.

Racordul de canalizare pluvială se va realiza cu preepurare locală (separator de hidrocarburi) și stocare în bazin de retenție ape pluviale cu preaplin cu propunere de deversare în canalizarea unitară (menajer-pluvial) menționată în la Calea Republicii, în acord cu instituțiile abilitate în emiterea actelor în acest sens și anume Agenția pentru Protecția Mediului Bacău, Administrația Bazinală Apele Române Bacău și compania de apă locală CRAB SA Bacău.

După preepurarea în separatoarele de hidrocarburi și namol, apele pluviale colectate vor îndeplini condițiile de calitate pentru deversarea, în conformitate cu prevederile "Normativului privind condițiile de evacuare a apelor"-NTPA-001/1997.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile rezultate în amplasamentele lucrării sunt următoarele:

- menajere;
- rezultate în perioada de executie;

Deșeurile din construcții se clasifică după cum urmează:

- pământ (inclusiv excavat din amplasamente contaminate), pietre;
- materiale izolante și materiale de construcții cu conținut de azbest;
- alte deșuri de la construcții și demolări.

Substanțele toxice și periculoase pot fi: carburanți, lubrifianți.

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

Utilajele și mijloacele de transport vor fi aduse în stare normală de funcționare având efectuate reviziile tehnice și schimburile de ulei în 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;

Pe amplasament se regasesc arbusti sau arbori doar razlet, local, la Calea Republicii, acestia crescand aleatoriu, neordonat pe fasia de teren de la strada ce nu a suferit interventii agricole, nearat.

Se vor putea taia arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor auto, a supralargirilor 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 istorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa.

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

Nu este cazul

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

Giratia propusa, dimensionata atat traficului usor cat si traficului greu, propune sa fluidizeze traficul auto existent in zona, dar si sa inlesneasca accesul, pe sensul de intrare si iesire la amplasament.

Prin posibilitatea bransarii la retelele de alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii, din zona strazii Calea Republicii, terenul va fi constructibil, fara sa ramana neexploatat. Se va completa fondul construit existent cu caracter periurban, eliminandu-se astfel utilizarea actuala de teren arabil, improprie zonei.

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.

Caile de comunicatie rutiera propuse in zona studiata au caracter public, de utilitate publica, ce vor fi transferate in administrarea 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.

Strada Calea Republicii se afla in proprietate publica de interes local.

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

Suprafata giratiei va afecta terenul proprietate SC Eli 6 Industrial SRL, cat si terenul din domeniul public al strazii Calea Republicii. Nu sunt afectate alte imobile proprietati particulare din vecinatate.

Regimul de proprietate va fi transferat, prin dezmembrare si cedare de teren, din teren proprietate privata a beneficiarului SC Eli 6 Industrial SRL 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.

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.

Funciunea astfel propusa intregului imobil, a fost reglementata prin completarea functiunii existente de servicii din UTR12 cu zona complementara de industrie mica nepoluanta si depozitare si reconversia zonei existente de spatii plantate/agrement/sport din UTR14 in zona mixta servicii/industrie si depozitare.

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

Pentru buna functionare a ansamblului propus, 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. urb. Valentin Cociorva
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului arh. Dan Florea

P.U.Z. – DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA, CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC, ANEXE, CABINA POARTA, AMENAJARE PLATFORME, DRUMURI SI PARCAJE, ACCES TIP GIRATIE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, REELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, AMPLASARE PANOURI DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA

Str. Calea Republicii, FN, municipiul BACAU, jud. BACAU
PR. NR. 21/2020

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

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea aexploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de H.G. 101/1997 cap. III -IX in care se precizeaza conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterana, precum si articolele ordinului MAPPM NR. 277/97 privind intocmirea documentatiilor de gospodarire a apelor.

In cazul in care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distante, distantele minime de protectie sanitara, recomandate intre zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt cele stabilite prin Ordinul M.S. 536/1997.

Zone naturale protejate - monumente cu valoare peisagistica

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu valoare peisagistica 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 SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESELUI PUBLIC.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, termica, conductelor de gaze,apa,canalizare, cai de comunicatii, si a altor lucrari de infrastructura conf art. 11 din RGU.

Zonele de protectie fata de retelele de alimentare cu energie electrica sunt - in zona retelei de medie tensiune - 20 kV – 12m;

In functie de specificul activitatilor, trebuie tinut seama ca autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice se va supune prevederilor art. 12 din RGU.

Securitatea la incendii:

- constructiile independente si gruparile sau comasarile de constructii constituite conform aliniatului precedent, se amplaseaza astfel incat sa nu se permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, in cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate, respectandu-se distantele mentionate la art. si tab. 2.2.2 din normativul de siguranta la foc al constructiilor P118-99.

Structura constructiilor nou autorizate trebuie sa respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea si siguranta in exploatare. Autorizarea constructiilor se va face pe baza de proiecte intocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicata;

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile R.G.U. si sunt in functie de specificul constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatia 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.

Împrejmuiri:

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

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

Reconversii functionale propuse

- Zona mixta industrială si servicii

1. Zona mixta functiuni industriale, depozitare si servicii

Funcțiunea astfel propusă întregului imobil, a fost reglementată prin completarea funcțiunii existente de servicii din UTR12 cu zona complementară de industrie mică nepoluantă și depozitare și reconversia zonei existente de spații plantate/agrement/sport din UTR14 în zona mixtă servicii/industrie și depozitare.

2. Zona cai rutiere propuse circulatii

Pentru accesibilitatea la investiția centrului logistic (solicitat pentru autorizare prin certificatul de urbanism emis), se propune realizarea accesului auto din strada Calea Republicii (DN 2) în sistem giratoriu

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

I. ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Subzone functionale

IS.co. - subzona institutii comerciale

IS.sv. - subzona institutii de alte categorii de servicii

Funcțiunea dominantă

- institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni
- 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:

- unitati de mica industrie, nepoluanta si servicii de tip industrial
- unitati de depozitare
- 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 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
 - Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, precum si distantele prevazute de normele sanitare.
 - Cladirile se vor retrace 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 75%
 - C.U.T. maxim 2
- Parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri
 - 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
- circulatie carosabila si pietonala;
- stationare autovehicule (garaje, parcaje);
- spatii verzi si perdele de protectie.

Utilizari admise:

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

Utilizari suplimentare admise in zonele mixte propuse:

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

Utilizari interzise:

- unitati cu profil agricol
- constructii cu caracter definitiv in afara celor necesare functiunilor permise si complementare admise

- unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei

- 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.);

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 completarile O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de Igiена si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

- Amplasarea fata de drumurile publice, cai ferate, aliniament, in interiorul parcelei

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, precum si distantele prevazute de normele sanitare
- 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 subterane este necesar a se respecta o distanta de protectie masurata din ax de:
 - 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, imprejmuiri

- 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-urile 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: urb. Valentin Cociorva
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu

S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului arh. Dan Florea

