

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI,
LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE
UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A
EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

AMPLASAMENT *Str. Calea Republicii nr. 285, nr. cad. 6316-67420, intravilan mun. Bacău, județ Bacău*

INIȚIATOR **S.C. RHINO WORK S.R.L**

PROIECTANT **S.C. MRVDM PROIECT GRUP SRL**
CUI 25081582 J39/75/2009
Sediul social: Str. Arh. I. Mincu nr. 1, sc. 1, et. 1,
ap. 4

Municipiul Focșani, județ VRANCEA

Telefon: 0744/76 54 03

E-mail: mihaela.maiorov@gmail.com

office@mrvdm.ro

www.mrvdm.ro

II P.U.Z.II *CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI
TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE
A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR*

COLECTIV DE ELABORARE

COORDONAT - arh.urb. Dan FLOREA

PROIECTAT - arh.urb. Mihaela-Daniela MAIOROV

DESENAT - arh.urb. Mihaela-Daniela MAIOROV

II P.U.Z.II *CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR*

BORDEROU

1. **PIESE SCRISE**

- MEMORIU GENERAL
- REGULAMENT DE URBANISM
- CERTIFICAT DE URBANISM
- FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
- EXTRAS CARTE FUNCARA
- AVIZ OPORTUNITATE
- AVIZE
- STUDIU GEOTEHNIC

2. **PIESE DESENATE**

- U 01 – INCADRARE IN LOCALITATE
- U 02-1 – SITUATIA EXISTENTA – FOND CONSTRUIT
- U 02-2 – SITUATIA EXISTENTA – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- U 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 04 – MOBILARE URBANA
- U 05 – REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
- U 06 – RETELE EDILITARE

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1.Denumirea proiectului :

P.U.Z. CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

1.1.2.Beneficiar: S.C. RHINO WORK S.R.L.

1.1.3.Elaborator: S.C. MRVDM PROIECT GRUP SRL Focșani

CUI 25081582 J39/75/2009

Sediul social: Str. Arh.I.Mincu nr.1, sc.1, et.1, ap.4

1.1.4.Subproiectanti, colaboratori : -

1.1.5.Data elaborarii : MAI 2022

1.2. Amplasament: Terenul propus pentru realizarea investiției – hală depozitare și spații de birouri este în prezent parțial amenajat, pe el fiind realizată o construcție de tip hală, cu regim de înălțime parter înalt și destinație SPAȚIU PRODUCȚIE (confectii) precum și două posturi de transformare. Terenul este alcătuit din două loturi:

- LOT 1- nr.cad.67420, categoria de folosință curți-construcții conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr.9509 din 03.02.2022.
- LOT 2 – nr.cad. 6316, categoria de folosință Arabil conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr.9508 din 03.02.2022.

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Bacău , cu acces din strada Calea Republicii.

Conform înscrisurilor privitoare la proprietate din Extrasele de carte funciară pentru informare nr.9508 și 9509 din 03.02.2022:

a) Lotul 1 este proprietatea privată a S.C. RHINO SAFETY S.R.L. cu următoarele înscrisuri privitoare la sarcini:

- ipotecă în favoarea ING BANK N.V.AMSTERDAM, SUCURSALA BUCUREȘTI
- drept de suprafață în favoarea S.C. DELGAZ GRID S.A.
- Drept de folosință (închiriere) pe durată nedeterminată începând cu data de 01.10.2021 dar nu mai puțin de 10 ani, către S.C. RHINO WORK S.R.L.
- drept de suprafață asupra suprafeței de 10.362mp din imobil, pentru o perioadă de 50 ani, în favoarea S.C. RHINO WORK S.R.L.

b) Lotul 2 este proprietatea privată exclusivă a S.C. RHINO WORK S.R.L.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

II P.U.Z.II **CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR**

Scopul P.U.Z.-ului este acela de a corela funcțiunea și indicatorii urbanistici ai amplasamentului studiat, proprietatea privată a S.C. RHINO WORK S.R.L., cu interesele de dezvoltare economică a unitatii economice de producție pe care acesta o deține și care este dezvoltată pe terenul învecinat amplasamentului.

Pe amplasamentul studiat se dorește păstrarea construcției existente care deservește unitatea de producție și realizarea unei construcții noi, cu destinație de spațiu de depozitare materie primă și produs finit și spații administrative (birouri).

În incinta se vor amenaja de asemenea:

- suprafețe carosabile pentru autotrenuri și autoturisme
- parcare pentru autoturisme
- spații verzi și plantate.
- rezervoare de apă necesare instalațiilor de stingere a incendiilor, pentru respectarea normelor de siguranță la foc

Amplasamentul studiat este situat în zona industrială a municipiului Bacău.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bacău actualizat în 2012, imobilul studiat se află în UTR12, parțial în zona de unități industriale și depozitare – I (*parte din LOT 1-nr.cad.67420*), parțial în zona de spații plantate, agrement și sport - P (*parte din LOT 1-nr.cad.67420 și integral LOT 2 - nr.cad. 6316*).

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație diferă de strategia de dezvoltare și cererea identificate la nivelul PUG-ului municipiului Bacău.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

Amplasamentul este alcătuit din două parcele alăturate și este situat, potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Bacău și Regulamentului local de urbanism aferent PUG, în UTR nr. 12. Deși alăturate, parcelele diferă din punct de vedere al zonificării:

- parcela 1 cu nr.cad.67420 și suprafață de 12.794,00mp se află parțial (3.492,17mp) în zona I – zona unități industriale și depozitare, parțial (9.301,83mp) în zona P – zonă parcuri, spații verzi, complexuri sportive, amenajări pentru sport, agrement, turism, perdele de protecție
- parcela 2 cu nr.cad. 6316 și suprafață de 7.359,00mp se află în zona P – zonă parcuri, spații verzi, complexuri sportive, amenajări pentru sport, agrement, turism, perdele de protecție

Funcțiunile admise în zonele sus menționate, conform R.L.U. Mun.Bacău sunt:

zona I – zonă unități industriale și depozitare

- *unități industriale și depozitare de tip industrial*
- *unități industriale de mică industrie și servicii de tip industrial*
- *unități de depozitare*
- *căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente*
- *echipare tehnico-edilitară și construcții aferente*
- *instituții publice și alte servicii compatibile (Is.co; Is.s; Is.sv)*
- *gospodărie comunală*
- *circulație carosabilă și pietonală*
- *staționare autovehicule (garaje, parcaje)*
- *spații verzi și perdele de protecție*
- *POT maxim = 70%; CUT maxim = 2,4 ; înălțimea maximă: 20m; suprafață minimă spații verzi 20%*

II P.U.Z.II CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

zona P – zonă parcuri, spații verzi, complexuri sportive, amenajări pentru sport, agrement, turism, perdele de protecție

- 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
- spații verzi plantate de folosință generală
- amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir
- funcțiuni de loisir public cu caracter tematic
- funcțiuni sportive
- construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile
- extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente cu funcțiune sportivă
- POT maxim = 15% CUT maxim = 0,15; înălțimea maximă: 10m

1.3. Surse de documentare

-Planul Urbanistic General al Municipiului Bacău și Regulamentul Local de Urbanism – aprobate prin H.C.L. nr. 84/13.04.2012.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1.Characteristici ale zonei, relatează cu evoluția localității

Ca poziționare, amplasamentul este situat în partea de sud a municipiului, fiind mărginit la vest și sud de o insulă verde formată din terenuri virane private, neexploatate, acoperite de vegetație spontană specifică zonei (*silvostepă, stepă, luncă, zăvoi*) reprezentată de pajiști bogate în trifoi, firuță de câmp, plopi, răchitișuri, plante mezohidrofile (*stuf, papură, rogoz*) și de terenuri agricole cultivate.

Datorită reliefului din zonă (*culoarul Siretului, în zona de confluență a râului Bistrița cu râul Siret*), intravilanul municipiului Bacău s-a dezvoltat pe o succesiune de terase plane sau ușor înclinate, cu o expoziție estică și sud-estică, cu taluzuri stabilizate. Astfel, amplasamentul analizat se află pe terasa de 35-40m, în timp ce terenurile virane din proximitatea acestuia, descrise anterior, se află pe terasa de 15-20m, cu lățime mai mică. Mai mult, aceste terenuri mărginesc calea ferată care străbate municipiul pe direcția NV-SE. Acestea sunt motivele pentru care terenurile nu au putut fi exploatare, devenind simple zone verzi neamenajate, care până la aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Bacău s-au aflat în extravilanul localității, separând două zone intravilane ale acesteia.

Zona s-a dezvoltat în timp ca zonă pentru industrie (*platforma industrială sud*) și depozitare și ulterior servicii, în special comerț, datorită apariției marilor centre comerciale (Metro, Dedeman, LeroyMerlin etc.) și a showroom-urilor auto.

2.1.2.Potential de dezvoltare

Zona studiată este dezvoltată ca zonă industrială, constituind platforma industrială de est a municipiului. Totuși, având în vedere faptul că industria este una dintre sursele principale de

II P.U.Z.II CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

poluare a mediului și faptul că spațiile verzi amenajate sunt slab reprezentate în această parte a municipiului, terenurile virane neexploate agricol prezintă potențial de dezvoltare ca zonă de parcuri, spații verzi, complexuri sportive, amenajări pentru sport, agrement, turism, perdele de protecție.

2.2. Incadrarea în localitate

2.2.1. Poziționarea zonei fata de intravilanul localității –

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Bacău, în partea de sud a acestuia, cu acces din Calea Republicii (E85), prin intermediul unor drumuri interioare de incintă. Vecinatatiile amplasamentului sunt urmatoarele:

- la Sud - drum de exploatare și terenuri agricole, proprietate particulară (nr.cad.83667)
- la Nord – proprietate privată S.C. RHINO SAFETY S.R.L.(nr.cad.67395)
- la Vest – terenuri virane, neexploatate agricol, proprietate privată
- la Est - drum de servitute și proprietate privată S.C. AGRICOLA INTERNATIONAL S.A. (nr.cad.62871)

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Bacău, în partea de sud a acestuia, cu acces din Calea Republicii (E85). Fiind amplasat în cadrul platformei industriale sud, accesul din Calea Republicii este mediat de drumuri interioare de incintă.

Din Calea Republicii, accesul se află la cca.500m distanță față de limita sudică a intravilanului localității (*dinspre localitatea Nicolae Bălcescu*), la cca.5km de centru și la aprox. 2Km de Aeroportul Internațional George Enescu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al reliefului, amplasamentul studiat este relativ plan, prezentând o ușoară înclinație pe direcția V-E. Limita de est a amplasamentului este poziționată pe linia de delimitare a părții superioare a taluzului dintre terasa de 35-40m și terasa de 15-20m, pe care s-a dezvoltat intravilanul municipiului Bacău. Amplasamentul este mărginit la est de terenuri virane acoperite de vegetație spontană specifică zonei (*silvostepă, stepă, luncă, zăvoi*) reprezentată de pajiști și vegetație înaltă și la sud de terenuri agricole cultivate cu grâu, porumb, rapiță.

2.4. Circulația

Amplasamentul este accesibil din Calea Republicii(E85), artera majoră de circulație carosabilă în municipiul Bacău, strada de categoria I cu două benzi pe sens, spații verzi de protecție de o parte și de alta a părții carosabile și trotuare, ce traversează orașul pe direcția SV-NE și care se prezintă în stare foarte bună (parte carosabilă asfaltată). Accesul către amplasamentul studiat se realizează prin intermediul unor drumuri din incinta platformei industriale sud, de asemenea asfaltate, fără trotuare.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent pe latura vestică, din calea de circulație existentă, compusă din drum de servitute și drum de exploatare, cu lățimea totală de aprox.12m. În dreptul amplasamentului studiat, drumul de servitute se întrerupe, rămânând exclusiv drumul de exploatare, care se continuă pe toată latura sudică a amplasamentului, cu o lățime de cca.5m. În incinta studiată, datorită modului de dispunere al construcțiilor existente,

II P.U.Z.II CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

rămâne o cale de acces cu lățimea de aproximativ 5m, măsurați din peretele construcției existente până în împrejmuire, cu traseu paralel drumului de exploatare.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

Din punct de vedere al tipului de utilizare a terenurilor, în zona studiată ponderea cea mai mare o au terenurile ocupate de construcții cu funcțiune industrială, de depozitare și comerț. Construcțiile existente în zonă sunt variate, caracteristice funcțiunii adăpostite: hale prefabricate din beton și zidărie, hale metalice noi, containere maritime pentru depozitare, silozuri, conducte aeriene de transport apă, agent termic, gaze etc. În zonă sunt prezente și terenuri agricole exploatare sau virane. Ponderea acestora crește către sud, respectiv către limita intravilanului localității.

2.5.2.Relationari între funcțiuni

Zona prezintă mixtitate funcțională. Funcțiunea dominantă – industria coexistă optim cu serviciile, în special comerțul și depozitarea. Prezența terenurilor agricole exploatare în imediata vecinătate a amplasamentului este oarecum bizară și cel mai probabil de scurtă durată, în contextul unei cereri tot mai mari de terenuri pentru construcții.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile sunt în general ocupate de construcții permanente, din structuri grele (beton armat, zidărie) caracteristice activităților industriale: hale de producție, silozuri, etc. Multe terenuri sunt ocupate în proporție de 70% chiar dacă unele construcții sunt provizorii (containere maritime).

Amplasamentul studiat este de asemenea ocupat de construcții, pe lotul 1 cu suprafața de 12.794,00mp fiind realizată o hală de producție cu suprafață construită la sol de 2.690,00mp și regim de înălțime Parter Înalt. Clădirea anterior menționată se desfășoară ca lungime pe tot frontul clădirii existente la nord, care aparține aceluiași proprietar S.C. RHINO SAFETY S.R.L. fiind retrasă cca.3,00m față de aceasta.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	PARCURI, SPAȚII VERZI, COMPLEXURI SPORTIVE, AMENAJĂRI PENTRU SPORT, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE	P	16.660,83	82,68
2.	UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	I	3.492,17	17,32
TOTAL			20.153,00	100
P.O.T.existent = 13,34%				
C.U.T.existent = 0,13				

NOTA : Bilantul teritorial a fost întocmit numai pentru terenul care a generat PUZ și nu pentru toată zona de studiu , care include și amorsele

II P.U.Z.II CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

POT EXISTENT = 13,34 % CUT EXISTENT = 0,13

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit

Terenurile sunt în general ocupate de construcții permanente, din structuri grele (*beton armat, zidărie*), caracteristice activităților industriale: hale de producție, silozuri, etc. Local s-au realizat și construcții cu structură metalică și închideri din panouri sandwich. În zonă sunt prezente și construcții provizorii de tip container maritim, folosite ca spații de depozitare. Datorită prezenței lor, zona are un aspect neîngrijit, aglomerat.

2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Platforma industrială sud, în cadrul căreia este poziționat amplasamentul studiat, se învecinează la sud, la vest de Calea Republicii și la est, de zone de instituții publice, comerț și servicii, respectiv: centre comerciale, showroom-uri auto, servicii (*service auto, spălătorii, fast-food, etc.*). Cea mai apropiată zonă de locuit și dotările aferente (*școală, grădiniță, cabinete medicale, etc.*) se află la cca. 1Km către nord. Centrul municipiului se află la cca. 5Km distanță, către nord.

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi

Zona este mărginită către vest de terenuri virane private, neexploatate, acoperite de vegetație spontană specifică zonei (*silvostepă, stepă, luncă, zăvoi*) reprezentată de pajiști bogate în trifoi, firuță de câmp, plopi, răchitișuri, plante mezohidrofile (*stuf, papură, rogoz*).

La sud de amplasamentul studiat sunt prezente terenuri agricole cultivate.

2.5.7.Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Nu sunt semnalate riscuri naturale în zona studiată.

2.5.8.Principalele disfuncționalități

Drumurile de incintă nu sunt configurate ca și căi de circulație urbană – lipsesc trotuarele. Terenurile sunt ocupate de construcții provizorii în număr prea mare, așezate neorganizat și neomogen, fapt care conferă zonei un aspect neîngrijit și aglomerat. Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent pe latura vestică, pe o cale de acces cu lățimea de aproximativ 5m, măsurați din peretele construcției existente până în împrejmuire. Această rezolvare este improprie desfășurării circulației carosabile a mașinilor de mare tonaj ce efectuează transporturi în interesul unității de producție a beneficiarului investiției.

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echipării edilitare a zonei

Rețea apă potabilă

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă. Branșamentul pe amplasamentul studiat este realizat pe latura vestică a acestuia, din drumul de servitute.

Rețea canalizare

În zona studiată există rețea de canalizare. Branșamentul pe amplasamentul studiat este realizat pe latura vestică a acestuia, din drumul de servitute.

Instalații și rețele electrice

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică. Branșamentul pe amplasamentul studiat este realizat pe latura vestică a acestuia, din drumul de servitute, până în două posturi de transformare amplasate pe lotul 1.

II P.U.Z.II *CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR*

Instalații și rețele termice

În zona nu sunt instalații și rețele termice.

Retele gaze naturale

În zona există conductă de distribuție gaze naturale. Pentru Lotul 1 este constituit drept de suprafață în favoarea S.C. DELGAZ GRID S.A. Conform înscrisurilor din cartea funciară nr.9509 din 03.02.2022.

Retele telecomunicații

În zona sunt instalații și rețele de telefonie.

2.6.2.Principalele disfuncționalități

Nu e cazul. Zona este echipată cu toate utilitățile.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit

Nu este cazul. Terenul nu se află în zona de protecție a albiei râului Bistrița.

2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt semnalate astfel de riscuri.

2.7.3.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5.Evidențierea potențialului balnear – turistic

Nu e cazul.

2.7.6.Optiuni ale populației

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin expunere și mediatizare și afișare a mediatizării la sediul Primăriei Municipiului Bacău, precum și prin informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010. Se va obține RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare - Prevederi ale P.U.G. –

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Bacău, zona este propusă pentru dezvoltare ca zonă de unități industriale și depozitare și zonă de spații plantate, agrement și sport.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Limita de est a amplasamentului studiat coincide cu linia de delimitare a părții superioare a taluzului dintre terasa de 35-40m și terasa de 15-20m, pe care s-a dezvoltat intravilanul municipiului Bacău. Vegetația spontană care acoperă acest taluz și parte din terasa de 15-20m, până în calea ferată, prezintă potențial de dezvoltare ca zonă de parcuri, spații verzi, complexuri sportive, amenajări pentru sport, agrement, turism, perdele de protecție.

3.4. Modernizarea circulației

Drumurile interioare de legătură între diversele terenuri pe care se desfășoară activități de industrie și comerț în cadrul platformei industriale sud sunt în stare bună, asfaltate dar nu dispun de trotuare amenajate, fiind mărginite de spații verzi neamenajate sau de împrejmuiri

II P.U.Z.II **CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR**

diverse. Intervenția propusă prin prezenta documentație nu poate trata aceste căi de circulație, ele fiind proprietatea comună a celor care dețin terenuri în cadrul platformei industriale.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent pe latura vestică, din calea de circulație existentă, compusă din drum de servitute și drum de exploatare, cu lățimea totală de aprox.12m. În dreptul amplasamentului studiat, drumul de servitute se întrerupe, rămânând exclusiv drumul de exploatare, care se continuă pe toată latura sudică a amplasamentului, cu o lățime de cca.5m. În incinta studiată, datorită modului de dispunere al construcțiilor existente, rămâne o cale de acces cu lățimea de aproximativ 5m, măsurați din peretele construcției existente până în împrejmuire, cu traseu paralel drumului de exploatare. Această rezolvare este improprie desfășurării circulației carosabile a mașinilor de mare tonaj ce efectuează transporturi în interesul unității de producție a beneficiarului investiției.

Se propune desfacerea împrejurii existente pe latura sudică a amplasamentului, pe o lungime de aproximativ 150,00m (147,715m) și realizarea unui drum de servitute, în completarea drumului de exploatare, astfel încât lățimea totală a căii de circulație să ajungă la aproximativ 11.50m și accesul pe amplasament să se realizeze pe latura sudică. Calea de circulație va fi rezolvată pe toată lungimea de 150,00m, cu trotuar de protecție cu lățime variabilă pe partea clădirii existente și carosabil asfaltat, cu lățime constantă de 8m.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Planul Urbanistic Zonal propune o distribuție funcțională diferită de cea stabilită prin Planul General de Urbanism și Regulamentul de urbanism a municipiului Bacău, bazată pe tendința actuală de dezvoltare a localității, pe configurația reliefului în zonă și pe limitele clare ale proprietăților. Soluția prezentată propune mărirea suprafeței alocate activităților industriale și de depozitare și dezvoltarea spațiilor de agrement la vest de amplasamentul studiat, urmărind limita superioară a taluzului dintre terasa de 35-40m și terasa de 15-20m, pe care s-a dezvoltat intravilanul municipiului Bacău.

Motivarea este justificată de nevoia beneficiarului de dezvoltare și diversificare a activităților desfășurate și interesul de a dezvolta organizat o zonă industrială deja constituită pentru a nu încuraja înființarea de zone de depozitare dislocate de activitatea de bază.

Soluția de dezvoltare urbanistică din cadrul P.U.G. propune ca cele două activități – industrie și agrement să coexiste pe aceeași proprietate, situație aproape imposibilă pe amplasamentul studiat datorită modului de amplasare a clădirilor pe teren.

Planul Urbanistic Zonal propune păstrarea funcțiunii industriale pe întreg amplasamentul și o variantă de organizare a terenului care să facă trecerea de la zona industrială către o posibilă viitoare zonă de recreere, prin intermediul unei zone neutre, respectiv – spații de depozitare, spații administrative, spații de parcare și spații verzi.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

<u>NR. CRT</u>	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	/	20.153,00	100
TOTAL			20.153,00	100

II P.U.Z.II CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

NR. CRT	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCȚII	14.107,10	70,00
2.	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PARCĂRI ÎN INCINTĂ	3.006,63	15,00
3	DRUM DE SERVITUTE	822,44	4,00
4.	CIRCULAȚIE PIETONALĂ	201,53	1,00
5.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	2.015,30	10,00
TOTAL		20.153,00	100,00

NOTA: Bilantul teritorial a fost întocmit numai pentru terenul care a generat PUZ și nu pentru toată zona de studiu, care include și amorsele

P.O.T. Max. PROPUS = 70.00 %

P.O.T. Min. PROPUS = 30.00%

C.U.T. Max. PROPUS = 2.40

C.U.T. Min. PROPUS = 1.00

SPAȚII VERZI AMENAJATE – min. 10%

REGIM DE ÎNĂLȚIME MINIM PROPUS – PARTER ÎNALT

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUS – P+1

ÎNĂLȚIME MINIMĂ PROPUSĂ - 6.00M

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ PROPUSĂ- 20.00M

Regimul de aliniere – amplasarea edificabilului față de limitele amplasamentului studiat:

- către NORD – regim de aliniere de 5,00 m față de terenul neconstruit și pe limita de proprietate cu terenul aparținând S.C. RHINO SAFETY S.R.L.
- către EST – regim de aliniere de 5,00 m
- către SUD – regim de aliniere de 5,00 m
- către VEST - regim de aliniere pe limita de proprietate

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de canalizare, rețeaua de distribuție gaze naturale, rețeaua de energie electrică și rețeaua de telefonie/cablu/internet, existente în zonă. Toate utilitățile sunt contorizate separat.

Pentru realizarea obiectivului de investiție ce face obiectul prezentei documentații nu sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități ci reorganizări, modificări, extinderi ale instalațiilor interioare de distribuție.

II P.U.Z.II CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

- procentul de asigurare cu spații verzi va fi de minimum 10% ;
- spațiile verzi se vor distribui obligatoriu către limitele de proprietate de la nord și vest, respectiv către viitoarele zone propuse pentru agrement, sport, loisir;
- Deșeurile rezultate în urma desfășurării activității vor fi colectate organizat și neutralizate prin firme specializate;
- Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.
- se vor lua măsuri de protecție pe timpul funcționării șantierului, pentru a controla emisiile de poluanți în mediu, cum ar fi:
 - *Optimizarea traseului utilajelor care transporta materiale de execuție și deșeurile generate în această fază;*
 - *Împrejmuirea incintei încă din faza incipientă;*
 - *Folosirea utilajelor și vehiculelor auto corespunzătoare, cu nivel minim de emisii;*
 - *Urmărirea periodică a vehiculelor folosite și menținerea într-o stare tehnică corespunzătoare a tuturor utilajelor;*
 - *Zonele accidental contaminate vor fi curățate și refacute;*
 - *Amenajarea unor spații speciale pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor și preluarea lor de către societățile specializate;*
 - *La sfârșitul zilei se va efectua curățirea frontului de lucru;*
 - *Respectarea normelor specifice privind protecția muncii și protecția mediului la lucrările ce se vor executa;*
 - *Reducerea timpului de mers în gol a motoarelor utilajelor și mijloacelor de transport auto;*
 - *Depozitarea separată a stratului de sol fertil decopertat.*

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua publică de canalizare, existentă în zonă. Epurarea și preepurarea apelor uzate se va realiza prin grija societății care gestionează sistemul orășenesc de canalizare.

Apele contaminate de pe suprafețele carosabile vor fi colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi amplasat îngropat. Separatorul de hidrocarburi va fi conectat la rețeaua de canalizare a municipiului Bacău.

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

În timpul execuției lucrărilor de construcție se vor comanda cantitățile necesare de materiale de construcție și se vor predimensiona astfel încât să nu se genereze deșeurile suplimentare în șantier.

Se va amenaja o zonă de depozitare a deșeurilor rezultate din lucrări.

Pentru asigurarea unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de construcție, se vor lua următoarele măsuri:

- evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeurile;

II P.U.Z. II **CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR**

- alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca prima opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșuri;
- se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

În timpul funcționării obiectivului de investiție, materia primă și produsele semifinite și finite vor fi depozitate și manipulate cu echipamente reutilizabile (cosuri, paleti, lazi). În procesul de producție se va avea în vedere optimizarea utilizării materiilor prime astfel încât să rezulte o cantitate de deșuri cât mai mici.

Deșeurile rezultate vor fi depozitate temporar, până la preluarea lor de către o firmă specializată într-un loc special amenajat acestui scop. Pentru depozitarea temporară a deșeurilor se va realiza o zonă din platforma betonată, zonă ce va fi închisă perimetral cu panouri în scopul limitării circulației altor utilaje și persoane decât cele implicate în activitatea de execuție a lucrărilor. Pe această platformă deșeurile vor fi colectate selectiv, în funcție de tipul lor (sticlă, lemn, fier, beton, etc.)

Deșeurile vor fi preluate de către o firmă de salubritate care le va transporta și depozita în condiții prevăzute de lege. Căde în sarcina beneficiarului să încheie un contract cu o firmă autorizată în acest sens.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin soluția de arhitectură pentru construcțiile propuse se va urmări asigurarea pe laturile de sud, est și nord ale amplasamentului, a unei perdele de protecție cu lățimea de minim 5m. Procentul minim de spații verzi amenajate pe amplasamentul studiat va fi de 10%.

3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.6. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Amplasamentul nu necesită refacere peisagistică.

3.7.7. Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore; fond construit și utilizarea terenurilor

Disfuncția identificată la nivelul căii de acces pe amplasament va fi rezolvată prin realizarea unui drum de servitute, în completarea drumului de exploatare existent pe latura sudică a terenului, astfel încât lățimea totală a căii de circulație să ajungă la aproximativ 11.50m și accesul pe amplasament să se realizeze pe latura sudică. Calea de circulație va fi rezolvată pe toată lungimea de 150,00m, cu trotuar de protecție cu lățime variabilă pe partea clădirii existente și carosabil asfaltat, cu lățime constantă de 8m.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată este dezvoltată ca zonă industrială, constituind platforma industrială de est a municipiului. Având în vedere cererea tot mai mare de terenuri pentru construcții în interiorul

II P.U.Z.II *CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII BIROURI, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE – BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR*

localității și nevoia de diversificare/creștere a activităților pentru a fi competitive la nivel european, orașul trebuie să se adapteze și să permită dezvoltarea, urmărind binele comun al cetățenilor săi. Altfel spus, nevoia de creștere a unei industrii deja existente, care contribuie la dezvoltarea orașului, trebuie încurajată. Pe de altă parte, având în vedere faptul că industria este una dintre sursele principale de poluare a mediului și faptul că spațiile verzi amenajate sunt slab reprezentate în zona de sud a municipiului, terenurile virane neexploate agricol și introduse în intravilan, prezintă potențial de dezvoltare ca zonă de parcuri, spații verzi, complexuri sportive, amenajări pentru sport, agrement, turism, perdele de protecție.

Amenajarea propusă modifică parțial însă nu esențial prevederile Planului Urbanistic General, fiind mai degrabă o detaliere a acestora.

4.2.Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Propunerile Planului Urbanistic Zonal sunt viabile și susținute din toate punctele de vedere. Zona este echipată cu toate utilitățile și este ușor accesibilă.

4.3.Prioritati de interventie

- realizarea etapizată a construcțiilor propuse, extinderea pe amplasament a rețelelor interioare existente, realizarea căilor de circulație și a parcajelor, aducerea terenului la starea inițială prin amenajarea spațiilor verzi și a împrejuririi.

4.4.Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor

Propunerea este oportună din toate punctele de vedere pentru dezvoltarea coerentă a zonei și implicit a intravilanului municipiului Bacău.

Coordonat
Arh.urb. Dan Florea

Intocmit
Arh.urb. Mihaela-Daniela Maiorov