



DIRECȚIA INVESTIȚII, ACHIZIȚII ȘI LICITAȚII
SERVICIUL INVESTIȚII ȘI ACHIZIȚII
Nr. 175815 / 30.05.2025

APROBAT,
Director Executiv
Maria Nuță

NOTĂ CONCEPTUALĂ

Amenajare zonă de agrement - Parc Nicolae Romanescu

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Amenajare zona de agrement -Parc Nicolae Romanescu.

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

U.A.T.Municipiul Craiova.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției

U.A.T. Municipiul Craiova.

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

Intervenția propusă urmărește revitalizarea malului nordic al Lacului Mare din Parcul Nicolae Romanescu printr-o reamenajare atentă, ce integrează soluții moderne și sustenabile, respectând reglementările de patrimoniu și mediu, pentru a îmbunătăți experiența vizitatorilor și a pune în valoare potențialul zonei.

Terenul propus pentru amenajarea zonei de agrement include atât suprafața pe care se află în prezent Restaurantul Debarcader și construcțiile aferente, concesionate unor societăți comerciale, cât și malul nordic al lacului adiacent restaurantului din Parcul Nicolae Romanescu, care face parte din public, la fel ca întregul teren al parcului.

Proiectul vizează intervenții la clădirea Restaurantului Debarcader, cât și amenajarea malului de nord al lacului din zona restaurantului conform delimitării anexate, integrându-se armonios în peisajul natural al zonei.

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale;

În acest context, este important a se realiza un studiu istoric și o expertiză tehnică care să evidențieze faptul că structura actuală nu mai păstrează autenticitatea unei construcții valoroase originale, că este lipsită de orice valoare stilistică și arhitecturală, că nu prezintă elemente remarcabile de stil, execuție sau inovație tehnică, că aceasta folosește materiale comune, nespecifice arhitecturi de patrimoniu și că se poate interveni substanțial asupra sa.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

- costurile unor investiții similare realizate;
- standarde de cost pentru investiții similare.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată)

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

Intervenția propusă urmărește revitalizarea malului nordic al Lacului Mare din Parcul Nicolae Romanescu printr-o reamenajare atentă, ce integrează soluții moderne și sustenabile, respectând reglementările de patrimoniu și mediu, pentru a îmbunătăți experiența vizitatorilor și a pune în valoare potențialul zonei.

Terenul propus pentru amenajarea zonei de agrement include atât suprafața pe care se află în prezent *Restaurantul Debarcader* și construcțiile aferente, concesionate unor societăți comerciale, cât și malul nordic al lacului adiacent restaurantului din Parcul Nicolae Romanescu, care face parte din domeniul public, la fel ca întregul teren al parcului.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Amplasamentul destinat amenajării este localizat pe malul nordic al lacului principal din Parcul Nicolae Romanescu. Pentru claritate, acest perimetru va fi denumit „lacul”, făcând referire la cel mai întins luciul de apă din parc, deja utilizat pentru activități de agrement. Zona de intervenție, cu o suprafață de aproximativ 3.312 mp, are un contur neregulat și include atât restaurantul Debarcader, construcția Debarcaderului, cât și malurile lacului, delimitate conform planului anexat.

Perimetrul ariei de intervenție urmează, în mare parte, malul nordic al lacului, incluzând atât amenajarea existentă a pontonului pentru bărci, cât și Restaurantul Debarcader împreună cu anexele acestuia.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

- la Nord, alea pietonală principală.
- la Sud, luciul de apă al lacului.

c) surse de poluare existente în zonă;

Zona de intervenție nu este expusă unor surse locale de poluare, neexistând activități industriale sau alte emisii semnificative în proximitate. Totuși, având în vedere că Parcul Nicolae Romanescu este situat într-un mediu urban, calitatea aerului și a mediului ambiant poate fi influențată de nivelul general al poluării din oraș.

Un aspect pozitiv major îl reprezintă dimensiunea considerabilă a parcului, care funcționează ca un adevărat plămân verde, contribuind la reducerea impactului poluării și la îmbunătățirea calității aerului. Vegetația abundentă și întinderea mare a spațiilor verzi atenuează efectele poluării urbane, oferind un mediu mai curat și mai sănătos pentru vizitatori.

d) particularități de relief;

Relieful sitului de intervenție reflectă concepția peisagistică a arhitectului Eduard Redont, care a creat, la 1900, un parc cu un peisaj dinamic și armonios. Zona de intervenție se află pe malul de nord al lacului mare din Parcul Nicolae Romanescu, beneficiind de un relief ușor modelat, caracterizat prin diferențe de nivel ce accentuează perspectivele și creează o experiență vizuală diversificată pentru vizitatori.

Un element important al reliefului îl reprezintă traseul pietonal principal care înconjoară lacul. Această alee, pe alocuri, se află la o cotă vizibil mai înaltă față de malul lacului, oferind perspective largi asupra luciului de apă și asupra vegetației înconjurătoare. În zona de intervenție, diferența de nivel între aleea principală și mal creează un efect de terasare naturală, contribuind la caracterul pitoresc al zonei și influențând atât circulația pietonală, cât și modul în care se percepe peisajul.

Această particularitate a reliefului permite o integrare armonioasă a intervențiilor propuse, asigurând o relație echilibrată între noile amenajări, elementele existente ale parcului și cadrul natural.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Parcul Nicolae Romanescu dispune de rețele edilitare specifice, respectiv: rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de iluminat public, rețele de alimentare cu apă și canalizare, inclusiv colectoare de ape pluviale, care sunt preluate mai departe de rețeaua orașului și descărcate în canalul Râului.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Pe situl de intervenție, există rețele edilitare subterane care ar putea necesita măsuri de protejare sau relocare, în funcție impactul lucrărilor propuse versus amplasarea acestora. Identificarea exactă a acestor rețele se va realiza prin consultarea documentațiilor tehnice existente și, dacă este necesar, prin investigații suplimentare în teren.

În cazul în care proiectul impune racordări suplimentare la rețele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.), soluțiile tehnice vor fi corelate cu traseele și dimensionările rețelelor existente. Se va urmări integrarea optimă a noilor racorduri, minimizând intervențiile asupra infrastructurii actuale și asigurând funcționarea corespunzătoare a serviciilor edilitare atât pentru zona de intervenție, cât și pentru întregul parc.

g) posibile obligații de servitute;

Nu există.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Pe terenul studiat se află în prezent corpul construcției Restaurant *Debarcader*, construcție clasată ca monument istoric, un ponton și amenajări conexe.

Prin prezenta temă ne dorim a se interveni într-o manieră adecvată, cerințelor moderne actuale de funcționalitate și de integrare în peisajul parcului.

Intervențiile propuse vor ține cont de condiționările constructive impuse de starea tehnică și de sistemul constructiv al clădirilor existente. În cazul în care anumite structuri necesită măsuri specifice de consolidare, protejare sau demolare controlată, acestea vor fi implementate conform reglementărilor în vigoare. De asemenea, proiectul va asigura o corelare optimă între noile utilizări propuse și infrastructura existentă, atât din punct de vedere tehnic, cât și arhitectural, pentru a crea un ansamblu coerent și armonios în contextul Parcului Nicolae Romanescu.

Pentru a se putea interveni asupra construcției Restaurant *Debarcader* - monument istoric, fără a încălca reglementările privind protecția monumentelor istorice, vor fi necesare

intervenții bazate pe documentare istorică (planuri originale, fotografii de arhivă, referințe istorice), analiză arhitecturală și justificări funcționale.

Construcția Restaurant Debarcader, care de-a lungul timpului a suferit o serie de modificări majore (extinderi, recompartimentări, schimbări de materialitate), a fost inclusă în lista monumentelor istorice în 1990, nu datorită valorii sale individuale, de la acea dată, ci ca parte componentă a Parcului Nicolae Romanescu, un ansamblu de importanță națională.

În acest context, este important a se realiza un studiu istoric și o expertiză tehnică care să evidențieze faptul că structura actuală nu mai păstrează autenticitatea unei construcții valoroase originale, că este lipsită de orice valoare stilistică și arhitecturală, că nu prezintă elemente remarcabile de stil, execuție sau inovație tehnică, că aceasta folosește materiale comune, nespecifice arhitecturi de patrimoniu și că se poate interveni substanțial asupra sa.

Dorim ca proiectul de intervenție să respecte statutul de monument istoric, să reflecte o intervenție atentă, fundamentată pe principii de restaurare și *reconversie adaptativă*.

Proiectul propus trebuie să respecte spiritul parcului, să aducă o valoare adăugată, și să nu limiteze potențialul de dezvoltare, să se utilizeze un design sensibil, care să dialogheze cu peisajul și cu patrimoniul existent.

Scopul proiectului este acela de îmbunătățire a patrimoniului, printr-o soluție bine fundamentată, care respectă atât istoria locului, cât și nevoile actuale ale comunității.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Data fiind amplasarea în cadrul unui parc monument istoric, toate intervențiile vor respecta reglementările specifice de protecție a patrimoniului, asigurând o integrare adecvată a intervențiilor în context. Soluțiile tehnice și estetice vor fi fundamentate pe studii de specialitate, astfel încât să nu afecteze valoarea istorică a zonei.

În ceea ce privește aspectele de mediu, proiectul va include măsuri pentru reducerea impactului asupra ecosistemului lacului, precum gestionarea eficientă a apelor pluviale, utilizarea unor materiale ecologice și adoptarea unor soluții sustenabile pentru gestionarea deșeurilor. De asemenea, lucrările asupra malului lacului vor fi realizate cu metode care să minimizeze intervenția asupra vegetației existente și să asigure conservarea biodiversității.

Prin aceste măsuri, noul obiectiv va îndeplini cele mai înalte standarde de calitate, funcționalitate și sustenabilitate, contribuind la revitalizarea zonei și la creșterea atractivității Parcului Nicolae Romanescu pentru vizitatori.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Parcul Nicolae Romanescu este monument de categoria A, iar toate intervențiile din incinta acestuia se supun, ca atare, reglementărilor specifice în domeniu.

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Accesul vizitatorilor către zona supusă intervenției se realizează în prezent dinspre una din aleile pietonale principale ale parcului, pe ramura nordică, oferind legături directe atât spre pontonul pentru bărci, cât și spre zona restaurantului și terasei. Această configurație permite o circulație fluentă și facilitează accesul din multiple direcții.

După implementarea proiectului de investiții, traseele pietonale existente vor fi menținute, asigurând continuitatea accesibilității pentru vizitatori. Se pot lua în considerare și optimizări ale circulației pentru a îmbunătăți fluxul pietonal și integrarea mai armonioasă a intervențiilor propuse în peisajul existent.

Poziționarea centrală a zonei de intervenție în cadrul Parcului Nicolae Romanescu îi conferă o accesibilitate excelentă din toate direcțiile, fiind ușor de atins pe toate traseele pietonale majore din parc. În plus, proximitatea față de principalele căi de acces în parc asigură o conectivitate bună și cu rețeaua de transport public a orașului, facilitând astfel accesul unui număr mare de vizitatori.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

Durata minimă de funcționare a noilor amenajări trebuie să fie corelată atât cu investiția realizată, cât și cu noile funcțiuni propuse, asigurând o exploatare eficientă și sustenabilă pe termen lung. Având în vedere că intervenția vizează modernizarea și diversificarea serviciilor oferite vizitatorilor, noul ansamblu trebuie să funcționeze pe o perioadă minimă de 45-50 de ani, cu întrețineri periodice care să mențină relevanța și atractivitatea acestuia.

De asemenea, durata de viață a construcției și amenajărilor trebuie să fie optimizată prin utilizarea unor materiale durabile, soluții tehnice eficiente și măsuri de protecție împotriva factorilor de mediu. Pe termen scurt și mediu, funcționarea continuă va contribui la creșterea atractivității parcului, generând un impact pozitiv asupra turismului local și a calității vieții urbane.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

Se va avea în vedere ca acea echipare minimală a obiectivului să fie realizată cu componente și materiale de bună calitate, care să permită o funcționare corespunzătoare a obiectivului și să-i asigure o durată de viață îndelungată, cu întreținere și costuri minime.

Lucrările de execuție se vor realiza conform documentațiilor de proiectare și se vor desfășura în condiții de siguranță.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;
- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente;
- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat, Marian Deselnicu	Șef Serviciu	/...../2025	
Întocmit, Dumitru Cricorian	Inspector	30/05/2025	