



DIRECȚIA INVESTIȚII, ACHIZIȚII ȘI LICITAȚII
SERVICIUL INVESTIȚII ȘI ACHIZIȚII
Nr. 175898 / 30.05.2025

APROBAT,
Director Executiv
Maria Nuță

TEMA DE PROIECTARE
Amenajare zonă de agrement - Parc Nicolae Romanescu

1. Informații generale

- **denumirea obiectivului de investiții**
Amenajare zona de agrement - Parc Nicolae Romanescu.
- **investitor**
U.A.T. Municipiul Craiova
- **ordonator de credite** (secundar, terțiar)
Nu este cazul.
- **beneficiarul investiției**
U.A.T. Municipiul Craiova

2. Elaboratorul temei de proiectare.

Primăria municipiului Craiova - Direcția Investiții, Achiziții și Licitații

3. Informații privind regimul juridic, economic, și tehnic al terenului și/sau al construcției existente documentație cadastrală

- **informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală**

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.

Proiectul vizează intervenții pe 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.

- **particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:**
 - a. **descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (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 restaurant 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.

Delimitarea zonei de intervenție este următoarea:

- la nord, aleea pietonală principală.
- la sud, luciul de apă al lacului.

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

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.

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 al 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, exista 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 investigări 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 este cazul

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;

- conform reglementărilor date prin Planul Urbanistic de Zonă și certificatul de urbanism.

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 sau de protecție

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

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

a. destinație și funcțiuni;

Scopul principal al acestei inițiative este reamenajarea malului nordic al Lacului Mare din Parcul Nicolae Romanescu (conform planului anexat), printr-o intervenție care să îmbunătățească atât accesibilitatea, cât și funcționalitatea spațiului. Proiectul vizează revitalizarea zonei prin reorganizarea și modernizarea amenajărilor existente, respectând caracterul istoric al parcului.

În acest sens, după eliberarea terenului de amenajările actuale, realizate după anii 1950, aferente restaurantului Debarcader, se vor implementa lucrări de amenajare a malului și realizarea unei construcții cu funcțiuni diverse, complementare. Aceasta va deservi vizitatorii printr-un mic restaurant/pub, o patiserie-cofetărie, un punct de închiriere a ambarcațiunilor ușoare pentru plimbări pe lac, un centru de informare turistică cu spațiu pentru comercializarea suvenirurilor și, dacă va fi posibil, o zonă belvedere și/sau expozițională. De asemenea, vor fi prevăzute spații tehnice necesare bunei funcționări a acestor servicii.

Actuala clădire a Restaurantului Debarcader și zonele comerciale adiacente au fost extinse și modernizate în perioada 1998-1999, odată cu lucrările de decolmatăre a lacului. Prin urmare, intervenția propusă va ține cont de evoluția construcției în timp și de necesitatea adaptării acesteia la cerințele actuale de funcționalitate și integrare în peisajul parcului.

În ceea ce privește malul lacului, se vor executa lucrări de stabilizare și consolidare care să mențină conturul actual al lacului, fără modificări asupra liniei sale naturale. Intervențiile vor fi limitate la o fâșie de aproximativ 2 metri lățime, pe orizontală, și vor avea scopul de a preveni eventualele infiltrații, cedări sau instabilități ale terenului. De asemenea, în zonele unde există acumulări de apă sau tendințe de înmlăștinare cauzate de infiltrații, vor fi implementate soluții de drenaj adecvate, fără a afecta suprafața verde de pe marginea malului și fără a interveni asupra aleii pietonale principale.

Orice intervenție asupra sitului va avea în vedere refacerea zonelor afectate, respectând peisajul existent și menținând caracterul natural și estetic al parcului. Zona aferentă actualului Restaurant Debarcader, după finalizarea lucrărilor de consolidare a terenului și a malului, va fi pregătită pentru integrarea intervențiilor asupra construcției, care va deveni un punct de atracție pentru vizitatori, în armonie cu peisajul și istoria locului.

Materialele utilizate pentru noua amenajare vor include soluții constructive moderne, dar pot fi combinate și cu elemente de inspirație istorică, pentru a menține o relație vizuală și contextuală echilibrată cu specificul parcului. Prin această intervenție, potențialul zonei va fi valorificat într-un mod superior, contribuind la creșterea calității experienței vizitatorilor și, implicit, la îmbunătățirea nivelului de recreere și relaxare pentru întreaga comunitate.

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

Intervențiile propuse vor fi concentrate preponderent în zona marginală a malului, într-o fâșie cu o lățime medie de aproximativ 2 m pe orizontală, fără a afecta echilibrul natural al peisajului. De asemenea, aria de reamenajare va include amplasamentul actualului Restaurant Debarcader și construcțiile anexe aferente. În ansamblu, suprafața estimată pentru lucrările de revitalizare este de aproximativ 3.700 mp, având ca obiectiv principal integrarea armonioasă a noilor amenajări în cadrul natural și istoric al parcului.

c. nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

• exigențe tehnice și structurale

Intervențiile vor respecta normele de siguranță structurală și stabilitate, ținând cont de specificul amplasamentului și de necesitatea consolidării terenului de fundare. Soluțiile constructive vor fi alese astfel încât să asigure durabilitate, eficiență energetică și o bună integrare în contextul existent.

În plus, se va acorda o atenție deosebită tehnologiilor moderne de construcție, care permit utilizarea unor materiale performante, cu un impact redus asupra mediului, dar care pot fi combinate

armonios cu elemente de inspirație istorică, pentru a respecta caracterul ansamblului.

- **nivelul de finisare și materialitate**

Materialele utilizate vor fi de înaltă calitate, atât din punct de vedere estetic, cât și funcțional, asigurând o rezistență sporită la factorii de mediu. În conformitate cu specificul parcului și reglementările privind patrimoniul, paleta de materiale va fi selectată astfel încât să mențină un dialog echilibrat între modernitate și identitatea locului.

Finisajele vor fi realizate cu materiale rezistente la umiditate și uzură, având în vedere proximitatea lacului și expunerea directă la intemperii. Se vor utiliza soluții care să asigure un aspect estetic coerent cu zona și să faciliteze întreținerea pe termen lung.

- **dotări și echipamente**

Noua amenajare va include dotări moderne, adaptate funcțiunilor propuse, precum:

- sisteme eficiente de iluminat ambiental și arhitectural, cu tehnologie LED, pentru un consum redus de energie și un impact vizual discret asupra peisajului nocturn al parcului;
- sisteme de ventilare și climatizare adaptate cerințelor de confort și eficiență energetică;
- spații de servicii dotate conform normelor igienico-sanitare și cerințelor pentru alimentație publică;
- elemente de mobilier urban și peisagistică care să respecte identitatea parcului și să faciliteze integrarea naturală a intervenției.

- **conformarea la reglementările de patrimoniu și mediu**

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.

d. număr estimat de utilizator

Parcul Nicolae Romanescu este unul dintre cele mai mari și mai frecventate spații verzi din oraș, atrăgând zilnic un număr semnificativ de vizitatori, locuitori ai orașului și turiști. Fluxul de utilizatori variază în funcție de mai mulți parametri.

În zilele lucrătoare, numărul vizitatorilor este mai redus, fiind format în principal din persoane care utilizează parcul pentru plimbări, sport și recreere individuală. În weekenduri, fluxul crește considerabil, mai ales datorită activităților de agrement și a grupurilor de familii sau prieteni.

În sezonul cald (mai-septembrie), numărul vizitatorilor crește semnificativ, fiind favorizat de vremea bună și de vacanțele școlare. Pe timpul iernii, fluxul este mai redus, dar parcul rămâne activ datorită evenimentelor festive de sărbători și a turiștilor.

Festivalurile locale, sărbătorile importante (Paște, Crăciun), festivalurile de muzică, precum și evenimentele private organizate în parc determină creșteri semnificative ale numărului de vizitatori.

În perioadele cu un flux ridicat de turiști, parcul devine un punct de atracție important, crescând implicit și numărul de vizitatori ai zonei de intervenție.

Prin realizarea noii amenajări, care va introduce funcțiuni moderne și atractive pentru public, se estimează că numărul mediu zilnic de vizitatori ai zonei de intervenție va crește considerabil. Aceasta va deveni un punct de interes major, atât pentru vizitatorii ocazionali ai parcului, cât și pentru cei care vor veni special pentru noile facilități.

e. 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.

f. 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 minimale.

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

g. corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

Condițiile care se impun sunt cele determinate de reglementările PUZ și ale certificatului de urbanism precum și a legislației în vigoare privind protecția mediului și a patrimoniului

h. stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Criteriile ce trebuie avute în vedere la realizarea obiectivului sunt cele de performanță și cele de siguranță pentru utilizatori.

5. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Intervențiile propuse se vor desfășura cu respectarea strictă a reglementărilor naționale și locale în vigoare privind protecția patrimoniului, urbanismul, construcțiile și mediul.

Principalele acte normative aplicabile sunt:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care reglementează necesitatea obținerii autorizației de construire pentru orice intervenție asupra terenului și construcțiilor existente;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, care impune obținerea avizului Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și respectarea principiilor de intervenție asupra patrimoniului construit;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi, având în vedere că intervenția se realizează într-un parc public de mare valoare ecologică și istorică;
- Codul Civil, în ceea ce privește regimul juridic al terenului și drepturile de utilizare ale domeniului public;
- Regulamentele locale de urbanism, care stabilesc indicatorii urbanistici și cerințele specifice pentru intervențiile în zona protejată;
- Legislația privind protecția mediului, inclusiv Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, care impune măsuri de reducere a impactului asupra ecosistemului lacului și vegetației înconjurătoare.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat, Marian Deselnicu	Șef Serviciu	/...../2025	
Întocmit, Dumitru Cricorian	Inspector	30.05/...../2025	