SC. ARHAS Proiect SRL.
str. Străpungere Silvestru, nr.42, IASI
arhasproiect@yahoo.com
0744 623 688

CUPRINS VOLUMUL II – R.L.U. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.
   - **3.1.** Amplasarea construcțiilor față de aliniament
   - **3.2.** Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioara a parcelei
   - **3.3.** Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejmuiri

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. **Secțiunea I - Utilizare Funcțională**

1.1. Articolul 1 - Utilizări admise
1.2. Articolul 2 – Utilizări permise cu condiții
1.3. Articolul 3 – Interdicții de utilizare

2. **Secțiunea II – Condiții de Amplasare, Echipare și Conformare a Clădirilor**

2.1. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
2.2. Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament
2.3. Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
2.4. Articolul 7 – Circulații și accese
2.5. Articolul 8 – Staționarea autovehiculelor
2.6. Articolul 9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
2.7. Articolul 10 – Aspectul exterior al clădirilor
2.8. Articolul 11 – Condiții de echipare edilitară
2.9. Articolul 12 – Spații libere și spații plantate
2.10. Articolul 13 – Împrejmuiri

3. **Secțiunea III – Posibilități Maxime de Ocupare și Utilizare a Terenului**

3.1. Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)
3.2. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)
3.3. Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.

CAPITOLUL V– UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SC. ARHAS Proiect SRL.
str. Străpungere Silvestru, nr.42, IASI
arhasproiect@yahoo.com
0744 623 688

SC. ARHAS Proiect SRL.
str. Străpungere Silvestru, nr.42, IASI
arhasproiect@yahoo.com
0744 623 688

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Titlu proiect

Adresa	Strada Crângului nr.2, nr.4, NC100319, NC100381, NC103659, Strada Tecuciul Nou nr.129 - NC103139, Strada Tecuciul Nou – Stadionul Municipal - NC109757
Beneficiar	S.C. BAUMEISTER ROT S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHAS Proiect S.R.L. str. Străpungere Silvestru, nr.42, Iași arh. Popovici Alexandru Eugen arh. Dobre Smaranda Maria
Data elaborării	aprilie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism solicitată prin certificatul de urbanism, avizată și aprobată, conform legislației in vigoare.

Prin prezenta documentație se urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea condițiilor specifice de construibilitate și echipare edilitară, stabilirea spațiilor plantate, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de înălțime și funcțiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

Solicitări ale temei – program: prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specific dezvoltării urbanistice a zonei studiate, cuprinde prevederi și coordonate necesare atingerii obiectivelor propuse. Principalul obiectiv vizează studierea amplasamentului în suprafața de 44 440 mp compusă din 6123 mp (NC109757), 15 900mp (NC103139), 22 417 mp (NC103659, NC100381, NC100319) și conturarea a două zone mari și anume: o zonă mixtă cu funcțiuni complexe de interes public, locuire inclusiv cazare, respectiv o zonă mixtă cu funcțiuni sportive complexe, servicii conexe și cazare.

Imobilul este compus din cinci parcele identificate cu NC100319, NC100381, NC103659, NC103139, NC109757. Se află în proprietatea beneficiarului conform actelor de proprietate.

Conform P.U.G. al Municipiului Tecuci destinația stabilită pentru parcelele studiate este după cum urmează:

- pentru NC109757 și NC103139 – parțial complexe sportive
- pentru NC103659, NC100381 și NC100319 – parțial unități industriale.

Odată cu aprobarea, P.U.Z. capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE, LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR / CONCOMITENT P.U.Z.

În vederea elaborării documentației s-au folosit următoarele surse documentare:

- Certificatul de urbanism nr. 62 din 22.02.2024 emis de către Primăria Municipiului Tecuci;
- Avizul de Oportunitate nr. 34260/R/26.06.2024 emis de către Primăria Municipiului Tecuci;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Tecuci și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Planul topografic realizat de către P.F. Moisuc Sandu și vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci cu Procesul Verbal de Recepție nr. 1791/2024;
- Avizele emise de către furnizorii locali de utilități;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnica indicativ GM 010-2000, elaborat de către URBANPROIECT București și avizat de către MLPAT cu ordinul 176/N/2000 și Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Municipiul Tecuci face parte din categoria așezărilor urbane de dimensiuni medii și este amplasat în partea vestică a județului Galați. Este situat în zona de câmpie pe malul râului Bârlad. Provine din dezvoltarea unei vechi așezări geto dacice, fiind un important centru de tranzit și schimb.

Zona studiată se află în partea nord estică a municipiului, fiind o fostă zonă mixtă cu destinație industrială și sportivă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității și relaționarea zonei cu localitatea:

Terenul studiat se află în partea nord estică a municipiului Tecuci și face parte din U.A.T. Tecuci. Imobilul studiat este compus din cinci parcele identificate cu NC100319, NC100381, NC103659, NC103139, NC109757. Imobilul compus din teren și construcții are suprafața de 44 440 mp și este în proprietatea beneficiarului conform actelor de proprietate.

În zona limitrofă nu există instituții.

Prevederi ale Certificatului de Urbanism:

- Categoria de folosință: curți construcții;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism:
  - pentru NC109757 și NC103139 – parțial complexe sportive;
  - pentru NC103659, NC100381 și NC100319 – parțial unități industriale.

Poziția terenului față de vecinătăți:

- **Nord:** str. Crângului (NC115185);
- **Sud:** proprietate privată NC109758 (zonă canal apă);
- **Est:** teren viran, dig adiacent râului Bârlad;
- **Vest:** str. Tecuciului Nou (DN25).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Informațiile prezentate în acest capitol au fost preluate din studiul geotehnic elaborat de către Infratech Construct S.R.L., ing. Voicu Eduard.

2.3.1. Așezare geografică

Zona se află pe unitatea structurală majoră denumită Orogenul Nord Dobrogean, mai precis: Promontoriul Nord Dobrogean.

2.3.2. Relieful

Se suprapune reliefului de altitudine joasă din sudul Podișului Moldovenesc (sudul Colinelor Tutovei, Podișul Covurluiului și Colinele Covurluiului).

SC. ARHAS Proiect SRL.
str. Străpungere Silvestru, nr.42, IASI
arhasproiect@yahoo.com
0744 623 688

2.3.3. Clima

Clima evoluează pe fondul general al climatului temperat continental. Temperatura medie anuală este de 10°C.

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice și Hidrologice ale zonei

Din punct de vedere geomorfologic, se suprapune reliefului de altitudine joasă din sudul Podișului Moldovenesc (sudul Colinelor Tutovei, Podișul Covurluiului și Colinele Covurluiului).

Principala arteră hidrografică a zonei este râul Bârlad.

2.3.5. Condiții geotehnice

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute qref = 0.60 kPa, conform Indicativ CR 1-1 -4/ 2012.

Încărcarea din zăpadă pe sol s0,k = 2.50 kN/m2, conform Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Normativul P100–1/2013 "Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale" indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_C (a_g– coeficient seismic; T_C–perioadă de colț [s]): a_g = 0.35g , T_C = 0.70 s.

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 80,0 - 90,0cm.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate la data efectuării lucrărilor.

Arealul municipiului Tecuci se încadrează, din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, în zona de terenuri cu risc ridicat și probabilitate mare de producerea a riscurilor de teren de tip primare. Din punct de vedere al riscului la inundații, pe raza municipiului Tecuci există posibilitate apariției unor inundații ca urmare a revărsării unui curs de apă.

În etapele următoare se vor realiza investigații de teren aprofundate, pentru determinarea și optimizarea soluțiilor de fundare propuse. Se va întocmi studiu geotehnic și de stabilitate conform NP074-2022.

Terenul se încadrează în categoria geotehnica 2 – fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile.

2.4. CIRCULAȚIA

Căi de comunicație rutiere:

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct din:

- strada Crângului (NC 115185) adiacentă laturii nordice. Aceasta are câte o bandă pe sens, rigole carosabile și trotuare pe ambele părți. Lățimea carosabilului este variabilă, minim 5,35m.
- strada Tecuciului Nou (DN25), aflată adiacent laturii vestice, are câte o bandă pe sens, rigole carosabil și trotuare pe ambele părți. Lățimea carosabilului este de min. 7,03m.

Pentru circulația din incintă se propune realizarea unor alei carosabile cu o bandă de circulație pe sens – 3,50m lățime și trotuare de 1,50m pe una sau două laturi. Parcajele se vor realiza în subteranul clădirilor propuse și parțial la nivelul solului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Imobilul este compus din cinci parcele identificate cu NC100319, NC100381, NC103659, NC103139, NC109757. Terenul este împrejmuit.

Terenul identificat cu NC 109757 este liber de construcții și nu este amenajat. În colțul nord vestic se află amplasată o platformă betonată.

Pe terenul identificat cu NC 103139 se află amplasate o serie de construcții și amenajări destinate activităților sportive și anume: 3 terenuri de sport cu acoperiș de tip balon, două terenuri în aer liber, un loc de joacă, o zonă comercială și administrativă și zone destinate parcajelor.

Pe terenurile identificate cu NC100319, NC100381, NC103659 se află o serie de platforme betonate, o clădire de birouri și garaje. Restul terenului nu este amenajat.

Categoria de folosință: curți – construcții.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este constituită din terenul în suprafață de 44 440 mp cu destinația propusă prin prezentul P.U.Z. de zonă mixtă cu funcțiuni complexe de interes public, locuire și cazare, respectiv zonă mixtă cu funcțiuni sportive complexe, servicii conexe și cazare. Funcțiunile existente ale zonei studiate sunt reprezentate de zone de locuințe individuale, zone de servicii, zone destinate petrecerii timpului liber și loisir, zone parțial pentru complexe sportive și parțial pentru unități industriale – ce sunt compatibile ce funcțiunile propuse.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibilă cu celelalte funcțiuni existente în vecinătate și cu caracterul zonei adiacente. Între funcțiunile din zonă nu sunt semnalate relații conflictuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Densitatea în zonă este redusă spre medie. Zona imediat învecinată către nord este parțial ocupată de fond construit realizat în decursul ultimilor 15 - 20 ani. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este mediu.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine: Zona studiată beneficiază de serviciile furnizate la nivel local la distanțe medii.

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la: electricitate, apă potabilă și canalizare, gaze naturale.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane: în zonă nu se află obiective de utilitate publică.

Asigurarea cu spații verzi

În zona învecinată amplasamentului există spații verzi amenajate ca grădini – Parcul Crâng și zone libere plantate între construcții. Pe amplasamentul studiat nu există plantații sau culturi agricole.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform studiului geotehnic arealul municipiului Tecuci se încadrează, din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, în zona de terenuri cu risc ridicat și probabilitate mare de producerea a riscurilor de teren de tip primare. Din punct de vedere al riscului la inundații, pe raza municipiului Tecuci există posibilitate apariției unor inundații ca urmare a revărsării unui curs de apă.

Principalele disfuncționalități ale zonei:

- lipsa unor servicii de utilitate publică în imediata apropiere a amplasamentului studiat;
- dotarea cu echiparea edilitară corespunzătoare pentru funcționarea în condiții optime a investiției propuse;
- prospectul redus și neunitar al străzii Crângului;
- împrejmuiri cu aspect degradant, executate la întâmplare, neunitar pe fronturile învecinate;
- terenuri libere prost întreținute.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este complet echipată edilitar, amplasamentul poate fi branșat la utilitățile existente în zonă.

2.6.1. Alimentare cu apă

În zonă există rețele de distribuție a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei și crearea unei rețele de incintă.

2.6.2 Canalizare

În zonă există rețea de canalizare centralizată municipală. Pentru canalizarea apelor menajere se va realiza o rețea de canalizare în incintă care va colecta apele în cămine și apoi vor fi dirijate către rețeaua municipală.

2.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

În zonă pe str. Crângului există componente ale sistemului de distribuție gaze naturale. Este posibilă branșarea la aceasta.

2.6.4 Alimentarea cu căldura

Agentul termic și prepararea apei calde menajere se vor asigura prin unități colective pentru fiecare clădire în parte. Nu se acceptă montarea centralelor individuale de apartament.

2.6.5 Alimentarea cu energie electrică

Pe str. Crângului și str. Tecuciului Nou există rețea de distribuție a energiei electrice amplasată aerian sau subteran. Se va realiza extinderea rețelei existente prin montaj subteran.

2.6.6 Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

2.6.7 Salubritate/platforma de gunoi

Se vor amplasa mai multe puncte gospodărești colective pentru fiecare zonă în parte, pentru precolectarea selectivă și vor fi prevăzute cu europubele. Fiecare punct gospodăresc va fi împrejmuit, prevăzut cu branșament de apă și sifon conectat la sistemul de canalizare din incintă. Se va încheia contract cu prestatorul de servicii existent în zonă pentru preluarea deșeurilor. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat 2018. Este strict interzisă depozitarea aleatorie a deșeurilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Parcelele studiate cât și cele aflate în imediata vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosință: terenuri construite sau curți – construcții. Construcțiile existente în apropriere pe latura nordică sau sudică au destinația de locuințe individuale și anexe.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform studiului geotehnic, arealul municipiului Tecuci se încadrează, din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, în zona de terenuri cu risc ridicat și probabilitate mare de producerea a riscurilor de teren de tip primare. Din punct de vedere al riscului la inundații, pe raza municipiului Tecuci există posibilitate apariției unor inundații ca urmare a revărsării unui curs de apă.

În etapele următoare se vor realiza investigații de teren aprofundate, pentru determinarea și optimizarea soluțiilor de fundare propuse. Se va întocmi studiu geotehnic și de stabilitate conform NP074-2022.

Terenul se încadrează în categoria geotehnica 2 – fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile.

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

Traseele și punctele de intersecție ale căilor de comunicații prezintă riscuri minore pentru circulația din zonă, datorită neuniformității prospectului străzilor, dimensiunii trotuarelor, lipsei locurilor de parcare. Este necesară dimensionarea adecvata a utilităților pentru a face față necesarului funcționării obiectivului propus. Este necesara amenajarea unor căi de acces în interiorul parcelei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, conform Listei Monumentelor Istorice – anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr 2828/2015 publicat în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 113bis din 15.02.2016, pentru modificarea Anexei nr.1 la Ordinul MCC nr 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

Calitatea atmosferei

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului. Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar accidental, reprezentate prin următoarele activități umane:

- procese de ardere pentru încălzirea construcțiilor (centrale termice) care generează gaze și pulberi specifice, fum;
- circulația și transporturile rutiere pe străzile adiacente amplasamentului, care generează pulberi, gaze de eșapament, zgomot și trepidații.

Calitatea apelor

Din studiul geotehnic reiese că apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate.

Calitatea solurilor

Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere, deversarea necontrolată a apelor reziduale, existența closetelor uscate și a foselor neconforme cu normele sanitare.

Trebuie menționat faptul că nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele fiind utilizate ca îngrășământ natural. În schimb, dejecțiile animale și substanțele chimice pot genera local poluarea solurilor. În toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupă nerațional și nejustificat terenurile. Consecințele poluării și degradării solurilor se reflectă în principal asupra potențialului lor productiv, în sensul limitării sau anulării calităților biologice și de fertilitate.

Alte consecințe se referă la ocuparea nerațională a unor terenuri, scoaterea lor din circuitul productiv și schimbarea modului de folosință.

Concluzii: Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată pes' limita maximă admisibilă, iar microclimatul este potrivit pentru realizarea investiției. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practica a proiectului, în condiții normale de funcționare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va parcurge procedura de informare și consultare a publicului conform cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin documentațiile de urbanism elaborate anterior au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentație. Vecinătățile au funcțiuni compatibile.

Se urmărește dezvoltarea cadrului construit prin extinderea funcțiunilor sportive, de locuire și a celor complexe de interes public pe terenuri noi sau valorificarea potențialului loturilor existente, a circulației prin realizarea unor căi de acces optime la imobile, îmbunătățirea calității zonei prin valorificarea cadrului natural favorabil.

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corectă a terenului;
- amplasamentul care face obiectul P.U.Z. va trebui structurat funcțional și configurativ – spațial astfel încât să se obțină o compoziție unitară.
- respectarea aliniamentelor și a retragerilor minime prevăzute în Codul Civil;
- rezolvarea corectă a sistematizării terenului pentru scurgerea corectă a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a clădirilor propuse;
- respectarea condițiilor impuse de avizatori și respectarea zonelor de protecție pe baza normelor sanitare.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G.+R.L.U. a Municipiului Tecuci și ale Certificatului de Urbanism, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tecuci în zona nord estică a acestuia.

Terenurile sunt amplasate, parțial în zona de complexe sportive (NC109757 și NC103139) și parțial a unităților industriale (NC103659, NC100381 și NC100319) conform P.U.G. și R.L.U..

3.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația a fost întocmită pentru a susține și fundamenta necesitatea valorificării cadrului natural al zonei.

Este necesară integrarea noilor construcții în peisajul existent, prin volumetrie și plastică arhitecturală. Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi publice se va execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei (în regim public) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Prin modul de ocupare și utilizare a terenului se poate îmbunătăți imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul auto la amplasament se realizează din:

- strada Tecuciului Nou (DN25) (care delimitează NC105797 pe latura vestică). Aceasta are câte o bandă pe sens, rigole carosabile și trotuare pe ambele părți. Îmbrăcămintea este asfaltică - definitivă.
- strada Crângului (care delimitează NC105797, NC103139, NC100319, NC100381 pe latura nordică). Aceasta are câte o bandă pe sens, rigole carosabile și trotuare pe ambele părți. Lățimea carosabilului este variabilă, minim 5,35m. Îmbrăcămintea este asfaltică – definitivă.

În prezent, cele două artere de circulație se intersectează simplu sub formă de T, cu raze circulare de racordare. Conform studiului de specialitate realizat la cerința comisiilor locale, se propune reconfigurarea zonei de intersecție ca intersecție cu sens giratoriu în scopul facilitării accesului auto la amplasament și a fluidizării traficului auto pe str. Tecuciului Nou.

Pentru circulația în incintă se propune realizarea unor alei de incintă cu o bandă de circulație pe sens – 3,50m lățime, prevăzută cu intrări către subsolul/demisolul destinat garării autoturismelor. Aceste zone pot fi utilizate si pentru întoarcerea autoturismelor.

Parcaje

Pe lângă parcajele care se vor realiza la subsolul/demisolul clădirilor, se propune realizarea unor locuri de parcare la nivelul solului, dimensionate după tipologia clădirilor propuse. Accesul auto către zonele subterane se va realiza prin rampe cu panta maximă de 18%, racordate la aleile carosabile de incintă cu raze circulare de racordare de 6,00m.

Este interzisă staționarea vehiculelor pe domeniul public. Nu sunt necesare alte lucrări de organizare a circulației și nu se preconizează înființarea unui traseu de transport în comun.

Lucrări de sistematizare verticală

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor prin prevederea unor pante de minim 2% la nivelul terenului amenajat. Propunerile de sistematizare verticală a terenului vor asigura circulația pietonilor în incintă, a vehiculelor și a persoanelor cu dizabilități, precum și scurgerea apelor meteorice. Se va avea în vedere realizarea unei izolări hidrofuge a construcției și platformelor pentru a se evita efectele negative ale apelor de suprafață.

Apele pluviale convențional curate, de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi și burlane, urmând a fi evacuate către spațiile verzi sau colectate în bazine de retenție.

Aleile pietonale vor avea lățimea minimă de 0,90 m, iar spațiile verzi vor fi amenajate la finalul realizării investiției.

Capacități de transport admise

Se vor respecta categoriile de drumuri existente. Drumurile de incintă se vor dimensiona/ proiecta/ executa astfel încât să permită accesul și manevrele de întoarcere ale mijloacelor de intervenție.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin P.U.Z. + R.L.U. se propune instituirea a două unități teritoriale de referință și anume:

A. UTR1 – M2a - zonă funcțională mixtă ZF08.2a, subzonă mixtă servicii și locuire colectivă, aplicate pentru două zone diferite și anume:

Parcela cu NC109757

- Funcțiuni admise:
  - clădiri pentru locuințe (locuire permanentă, temporară sau cazare);
  - funcțiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
  - servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț de proximitate;
  - servicii de alimentație publică;
  - spații verzi, plantații de protecție;
  - locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
  - construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare.
- Definirea noilor indicatori urbanistici: POT = 50%, CUT = 2.50mp ADC/mp teren, Regim de înălțime: S(D)+P+6E, Înălțimea maximă admisă la atic/cornișă = 24.00m (măsurata de la cota 0.00 până la streașină/atic), respectiv 26.00m (măsurata de la CTA până la streașină/atic).
- Delimitarea edificabilului față de limitele proprietății

Retragere stradală

- Str. Crângului: Aliniamentul frontal este de minim 8,00m din limita de proprietate. Parterul și etajele vor fi retrase de la acest aliniament.
- Str. Tecuciul Nou: Aliniamentul frontal este de minim 5,00m din limita de proprietate

Regim de aliniere lateral:

- dreapta: 2.00m spre limita laterală

Parcelele aferente NC103659, NC100381, NC100319

- Funcțiuni admise:
  - clădiri pentru locuințe (locuire permanentă, temporară sau cazare);
  - funcțiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
  - servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț de proximitate;
  - servicii de alimentație publică;
  - spații verzi, plantații de protecție;
  - locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
  - construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare.
- Definirea noilor indicatori urbanistici: POT = 50%, CUT = 2.50mp ADC/mp teren, Regim de înălțime: S(D)+P+6E, Înălțimea maximă admisă la atic/cornișă = 24.00m (măsurata de la cota 0.00 până la streașină/atic), respectiv 26.00m (măsurata de la CTA până la streașină/atic)
- Delimitarea edificabilului față de limitele proprietății:

Retragere stradală - Str. Crângului: aliniamentul frontal este de minim 5,00 m din limita de proprietate. Parterul și etajele vor fi retrase de la acest aliniament.

Regim de aliniere posterior: 5,00m față de limita de proprietate.

Regim de aliniere lateral:

- stânga: 3.00 m spre limita laterală
- dreapta: 5.00 m spre limita laterală.

B. UTR2 - M2a - zonă funcțională mixtă ZF08.4a - subzonă mixtă servicii, agrement și locuire și sport, aplicată pentru parcela identificată cu NC103139.

- Funcțiuni admise
  - clădiri pentru cazare;
  - funcțiuni sportive complexe și servicii conexe;

- funcțiuni de agrement și sport
- funcțiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț de proximitate;
- servicii de alimentație publică;
- spații verzi, plantații de protecție;
- locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

❖ Definirea noilor indicatori urbanistici: POT = 50%, CUT = 1.00mp ADC/mp teren, Regim de înălțime: S(D)+P+6E, Înălțimea maximă admisă la atic/cornișă = 24.00 m (măsurata de la cota 0.00 până la streașină/atic), respectiv 26.00 m (măsurata de la CTA până la streașină/atic)

❖ Delimitarea edificabilului față de limitele proprietății:

Retragere stradală - Str. Crângului: Aliniamentul frontal este de minim 5,00m din limita de proprietate. Parterul și etajele vor fi retrase de la acest aliniament.

Regim de aliniere posterior: 5,00m față de limita de proprietate.

Regim de aliniere lateral:

- stânga: 2.00m spre limita laterală.
- dreapta: 1.00m spre limita laterală.

Pentru ambele UTR-uri se propune configurarea circulației și a accesului auto, respectiv a circulației pietonale corespunzătoare.

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00m, din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă dublată de gard viu. În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirilor și a gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00m care vor masca garaje, sere, anexe.

Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal pentru realizarea împrejmuirilor către domeniul public. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor. Se interzice utilizarea policarbonatului.

Parcela se poate lăsa și neîmprejmuită, în funcție de preferințele beneficiarului.

BILANȚ TERITORIAL

UTR1 - M2a, ZF08.2a

NC 109757				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6123.00	100.00	6123.00	100.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	3061.50	-	3061.50	50.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	15307.50	2.50
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	1224.60	20.00
REGIM DE INALTIME	-		S(D)+P+6E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		S(D)+P+6E	
POT	50.00		50.00	
CUT	-		2.50	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	

SC. ARHAS Proiect SRL.
str. Străpungere Silvestru, nr.42, IASI
arhasproiect@yahoo.com
0744 623 688

FUNCTIUNE	ZONĂ COMPLEXE SPORTIVE	ZONĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ, SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ
* În prezent pe terenul studiat nu sunt edificate construcții - Ac=Acd=0mp. Pe coloana *Existent* sunt calculate suprafețele maxime construite și desfășurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizați în PUG		

UTR1 - M2a, ZF08.2a

NC103659, NC100381, NC100319				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	22417.00	100.00	22417.00	100.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	11208.50	50.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	56042.50	2.50
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	4483.40	20.00
REGIM DE INALTIME	-		S(D)+P+6E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		S(D)+P+6E	
POT	-		50.00	
CUT	-		2.50	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE		ZONĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ, SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ	

UTR2 – M4a, ZF08.4a

NC100319				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	15900.00	100.00	15900.00	100.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	7950.00	-	7950.00	50.00
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	15900.00	1.00
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	3180.00	20.00
REGIM DE INALTIME	-		S(D)+P+6E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		S(D)+P+6E	
POT	50.00		50.00	
CUT	-		1.00	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONĂ COMPLEXE SPORTIVE		ZONĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ, SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII, AGREMENT SI SPORT	
* În prezent pe terenul studiat nu sunt edificate construcții - Ac=Acd=0mp. Pe coloana *Existent* sunt calculate suprafețele maxime construite și desfășurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizați în PUG				

Prin amplasarea construcției și amenajărilor pe lot și rezolvarea amenajărilor aferente *nu se generează servituți* pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Trasabilitatea UTR-urilor propuse cu indicativele vechiului P.U.G. și corelarea cu standardizarea din cadrul ordinului 904/2023:

UTR		Zonă funcțională	Descriere zonă funcțională	Indicativ P.U.G: vechi
UTR M	M2a	ZF08.2a	Subzonă mixtă servicii și locuire colectivă	(IS-Li).p
	M4a	ZF08.4a	Subzonă mixtă servicii, agrement și sport	P.s.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și electricitate.

Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului există rețele de distribuție a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei și crearea unei rețele de incintă. S-a obținut avizul nr. 23953/07.08.2024 eliberat de către Apa Canal Galați S.A. în care se menționează existența următoarelor tipuri de rețele: pe str. Crângului – conductă de distribuție a apei potabile PEID Dn 160mm, respectiv PEID Dn 225mm pe strada Tecuciului Nou.

Distribuția apei potabile

Se va realiza printr-o rețea de conducte PE, pozate îngropat sub cota de îngheț.

Apa caldă menajeră

Se va prepara local pentru fiecare clădire în parte.

Canalizarea menajeră

În zona amplasamentului există rețele de canalizare menajeră ce deservesc la nivel municipal. S-a obținut avizul nr. 23953/07.08.2024 eliberat de către Apa Canal Galați S.A. în care se menționează existența următoarelor tipuri de rețele: pe str. Crângului – conductă de canalizare din PVC Dn 250mm, respectiv PVC Dn 250mm pe strada Tecuciului Nou.

Canalizarea pluvială

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul terasă se va realiza prin rigole și burlane, către spațiile verzi sau către bazine de colectare montate îngropat. Apele pluviale de pe platforme și de pe locurile de parcare se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, se vor filtra prin separatoare de hidrocarburi și apoi se vor deversa către bazine de retenție pentru reutilizare.

Alimentarea cu energie electrică

Conform Avizului de amplasament favorabil cu nr. 3050240704628/21.08.2024 emis de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala galați, pe str. Crângului există rețea de joasă tensiune (0,4KW) și pe str. Tecuciului Nou există rețea de medie (20KW) și joasă tensiune (0,4KW). Rețelele existente sunt aeriene. La intersecția dintre cele două artere de circulație există un punct de transformare. Se va realiza extinderea rețelei existente prin branșamente subterane, în urma obținerii ATR-ului la fazele ulterioare de proiectare (D.T.A.C. și P.Th.). Se va avea în vedere montarea panourilor fotovoltaice ca sistem alternativ de obținere a energiei electrice.

Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații.

Alimentarea cu căldura

Agentul termic și prepararea apei calde menajere se vor asigura prin unități colective pentru fiecare clădire în parte. Nu se acceptă montarea centralelor individuale de apartament. Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute in Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct. 4.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de distribuție a gazelor naturale conform Avizului de principiu nr. 54282/320.075.033/24.07.2024 RG emis de către Distrigaz Sud, pe strada Crângului și pe strada Tecuciului Nou. Se vor realiza lucrări de extindere (în subteran) a rețelelor existente pentru a asigura necesarul consumatorilor.

Gospodărie comunală

Se vor amplasa mai multe puncte gospodărești colective pentru fiecare zonă în parte, pentru precolectarea selectivă și vor fi prevăzute cu europubele. Fiecare punct gospodăresc va fi împrejmuit, prevăzut cu branșament de apă și sifon conectat la sistemul de canalizare din incintă. Se va încheia contract cu prestatorul de servicii existent în zonă pentru preluarea deșeurilor. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat 2018. Este strict interzisă depozitarea aleatorie a deșeurilor.

3.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apă, aer, sol). Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante.

Conform propunerilor din proiect parcela va fi ocupată de clădiri având funcțiunea de locuire și servicii complementare, sau clădiri cu funcțiune sportivă, care nu reprezintă o sursă de poluare peste limitele maxime admisibile. Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor existente.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru eliminarea posibilității de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele:

- realizarea sistematizării verticale și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață prin realizarea unor pante minime de 2%;
- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzătoare și vor fi prevăzute cu rigole pentru evitarea stagnării apei in jurul construcției.

Prin intervențiile antropice pe amplasament nu sunt puse în pericol terenurile învecinate.

Epurarea și prepararea apelor uzate

Principala sursă de poluare a apei o constituie apele uzate rezultate din utilizarea curentă, dar care sunt canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă. Rețelele de incintă vor fi hidroizolate corespunzător astfel încât să fie imposibilă infiltrarea în sol a apelor uzate menajere. Nu sunt necesare măsuri de preepurare a apelor uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice in vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor. Acestea vor fi depozitate selectiv în europubele și vor fi preluate de societatea de salubritate cu care se va încheia un contract în acest sens.

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce se desfășoară pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantierele de construcție (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.
-

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

Pe amplasament nu există maluri ce necesită consolidări și nici terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spații verzi

După terminarea construcțiilor, zonele rămase libere vor fi amenajate ca spații verzi prin plantarea de arbori și arbuști, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul, pe amplasament nu există bunuri de patrimoniu ce necesită măsuri speciale de protecție.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Prin regulamentul de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în proporție de 20% din suprafața parcelei generatoare.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Prin realizarea construcțiilor pe amplasamentul studiat nu se elimină disfuncționalitățile semnalate anterior în zona limitrofă. Noile obiective vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

3.8 Obiective de utilitate publică

În zona studiată s-au identificat următoarele obiective de utilitate publică:

- Circulațiile publice carosabile;
- Rețelele edilitare.

Tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate publică de interes local: terenurile aferente străzilor;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice: terenuri construite sau neconstruite.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusa în P.U.Z. nu sunt afectate proprietățile riverane (proprietăți private) amplasamentului.

Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din teren proprietate privată a beneficiarului în teren domeniu public de interes local/ teren privat drum.

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Tecuci, terenurile studiate sunt situate parțial în zona complexelor sportive și parțial în zona unităților industriale.

4.2 Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Intervenții asupra rețelelor edilitare – utilitățile se vor realiza în regim centralizat conform specificațiilor impuse de către avizatorii de specialitate.

Intervenții asupra regimului juridic al terenurilor – nu este cazul.

Intervenții de lucrări de construcții – realizare clădiri cu funcțiuni de locuire și servicii complementare și sportive.

Intervenții de lucrări de amenajare peisagistică – plantarea și amenajarea spațiilor verzi.

4.3 Priorități de intervenție

Se definesc următoarele priorități de intervenție:

- Branșament la rețeaua de distribuție a energiei electrice.
- Extinderea rețelelor de distribuție a apei potabile.
- Realizarea rețelelor de canalizare menajeră și pluvială.

SC. ARHAS Proiect SRL.
str. Străpungere Silvestru, nr.42, IASI
arhasproiect@yahoo.com
0744 623 688

4.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Realizarea investiției este oportună pentru zona în care se află amplasamentul, pentru îmbunătățirea cadrului construit și valorificarea celui natural.

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale pe amplasament;
- rezolvarea unitară a întregii zone plantate;
- folosirea materialelor de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Se vor respecta indicii urbanistici aprobați în Avizul de Oportunitate nr. 34260/R/26.06.2024.

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții. Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare, cu acordul proiectantului inițial.

După aprobarea P.U.Z. + R.L.U., ca prioritate de intervenție o constituie realizarea documentației tehnice aferente obținerii autorizației de construire a investiției.

Prin propunerile înaintate în documentație se contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane și se promovează solicitările proprietarilor terenului, cu condiția respectării prevederilor documentației la fazele următoare de proiectare și în execuție.

Întocmit

arh. POPOVICI Alexandru Eugen

arh. DOBRE Smaranda Maria

Coordonator:

arh. [redacted]

SC. ARHAS Proiect SRL.
str. Străpungere Silvestru, nr.42, IASI
arhasproiect@yahoo.com
0744 623 688

VOLUMUL II – RLU - REGULAMENT LOCAL DE

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborata inițial, fără acordul proiectantului. După aprobarea H.C.L. -ului P.U.Z. + R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza documentației este Certificatul de Urbanism nr. 62 din 22.02.2024 emis de către Primăria Municipiului Tecuci și Avizul de Oportunitate nr. 34260/R din 26.06.2024.

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar – nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7/1996;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate nr.5/2000;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației actualizat;
- Regulament General de Urbanism aprobat în H.G. 525 - 27 iun. 1996;
- Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 – "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" - GM – 010 – 2000;
- Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- P.U.G. + R.L.U. al Municipiului Tecuci.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament aferente P.U.Z.-ului se referă exclusiv la parcelele situate în intravilanul municipiului Tecuci ce se constituie ca **P.U.Z. + R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII AGREMENT ȘI SPORT, PARCARE SUBTERANĂ ȘI SUPRATERANĂ** și se aplică unității teritoriale de referință delimitate cu linie roșie discontinuă din planul de Reglementări urbanistice, ce face parte

integrantă din prezentul reglement. Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, S.C. BAUMEISTER ROT S.R.L., inițatoare a prezentului P.U.Z., conform actelor de proprietate. Parcelele însumate au suprafața de 44 440 mp compusă din 6 123 mp (NC109757), 15 900mp (NC103139), 22 417 mp (NC103659, NC100381, NC100319).

În prezent terenurile au folosința actuală de curți construcții. Are următoarele vecinătăți:

- **Nord:** str. Crângului (NC115185);
- **Sud:** proprietate privată NC109758 (zonă canal apă),
- **Est:** teren viran, dig adiacent râului Bârlad;
- **Vest:** str. Tecuciului Nou (DN25).

Funcțiunile propuse sunt de zonă mixtă cu funcțiuni complexe de interes public, locuire inclusiv cazare, respectiv zonă mixtă cu funcțiuni sportive complexe, servicii conexe și cazare și sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona studiată.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor pe terenul în studiu este permi. pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementari urbanistice - zonificare.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului.

Resurse de apa si platforme meteorologice

Alimentarea cu apă și canalizarea sunt propuse a se realiza în sistem centralizat pentru a reduce impactul asupra mediului. Activitățile pe amplasamentul P.U.Z. sunt cea de locuire, sportive, servicii și activități conexe și nu au efecte directe asupra solului și apelor subterane. Construcțiile realizate vor fi efectuate în baza proiectelor de arhitectură, a studiilor geologice și de specialitate care se impun în aceste situații.

Investițiile propuse prin proiect vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

Diminuarea efectelor negative asupra peisajului ce se vor produce o dată cu realizarea viitoarelor obiective/construcții se va face prin refacerea elementelor de vegetație (spații verzi ample, plantații de protecție etc.).

Zone construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Se interzice dezmembrarea suprafeței generatoare, în loturi care să nu respecte condițiile generale pentru loturi edificabile, care să se afle exclusiv în afara suprafeței edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor față de limitele de proprietate sau care, în urma dezmembrării să nu mai respecte indicatorii urbanistici maximali impuși.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 din R.G.U..

În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U. și cu avizele gestionarilor de utilități.

Autorizarea lucrărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform art. 14 din R.G.U..

Amplasarea față de drumurile publice: în zona drumurilor publice sunt permise construcțiile și amenajările aferente de întreținere și exploatare, parcaje, rețele tehnico-edilitare, stații de alimentare cu carburanți, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrări din zonele de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. maximi admiși stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform R.G.U..

Retragerile clădirilor față de limitele parcelei trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de intervenții I.S.U., astfel încât să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, etc.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime de însorire, pentru încăperile de locuit, de minim o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, potrivit Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat 2018. Potrivit aceluiași ordin, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea duratei minime de însorire. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Recomandări generale și observații privind orientarea clădirilor:

- pe latura sudică, soarele și căldura pătrund iarna în profunzime în încăperi;
- pe latura estică, razele de soare puțin înclinate permit terase largi, deseori protejate de vânt, fără a afecta incidența luminii solare;
- pe latura de vest, vara, soarele și posibilele manifestări meteorologice pot fi diminuate optim de foioase, care permit iarna trecerea luminii;
- ferestrele orientate spre est și spre vest primesc la echinocțiu raze orizontale, care, odată cu apropierea solstițiului de vară, se înclină;
- ferestrele de nord primesc puțină lumină vara în preajma solstițiului;
- ferestrele de sud primesc raze puțin înclinate iarna și puternic înclinate vara. Sunt adecvate spațiilor care necesită însorire atât iarna cât și vara;
- ferestrele de sud-est și sud-vest sunt iluminate favorabil vara și iarna prin raze puțin înclinate care pătrund adânc în spațiu;
- ferestrele orientate spre nord-vest și spre nord-est nu primesc însorire iarna, dar sunt bine iluminate primăvara și toamna iar vara lumina soarelui cade orizontal în interior;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord – sud, ambele laturi lungi vor fi însorite;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția est – vest, este recomandată poziționarea spre sud a camerei de zi și a dormitorului și spre nord a scări, băii, holului și bucătăriei;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord-vest – sud-est, este recomandată amplasarea spre nord-est a spațiilor pentru dormit și a serviciilor și spre sud-vest a camerei de zi și a camerei de copii;

- pentru clădirile având forma alungită orientat pe direcția nord-est – sud-vest, este recomandată poziționarea spre sud-est a camerei de zi și a camerelor de dormit și spre nord-vest a spațiilor de servicii și a anexelor;
- pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri;
- pentru ateliere de lucru, bucătării etc., se recomandă orientarea spre nord.

3.1. Alinierea construcțiilor

Prin aliniere se înțelege limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuirile etc.).

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.G.U..

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului etc.).

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament în următoarele cazuri:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;
  - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
  - obținerea unor distanțe/benzi de protecție;
  - facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
  - obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Pentru **UTR1 – M2a. ZF 08.2a** aferentă NC109757 retragerea aliniamentului în raport cu strada Crângului, va respecta distanța de minim 8,00 m față de viitorul aliniament.

Pentru **UTR1 - M2a. ZF 08.2a** aferentă NC103659, NC100381, NC100319 retragerea aliniamentului în raport cu strada Crângului, va respecta distanța de minim 5,00 m față de viitorul aliniament.

Pentru **UTR2 – M4a. ZF 08.4a** aferentă NC103139 retragerea aliniamentului în raport cu strada Crângului, va respecta distanța de minim 5,00 m față de viitorul aliniament.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage după cum urmează:

Pentru **UTR1 - M2a. ZF 08.2a** aferentă NC109757 - 5,00 m spre limita lateral stângă (se preia aliniamentul existent la strada Tecuciului Nou), respectiv 2,00 m spre limita lateral dreaptă.

Pentru **UTR1 - M2a. ZF 08.2a** aferentă NC103659, NC100381, NC100319 - 3,00 m spre limita lateral stângă, respectiv 5,00 m spre limita lateral dreaptă.

Pentru **UTR2 - M4a. ZF 08.4a** aferentă NC103139 - 2,00 m spre limita lateral stângă, respectiv 1,00 m spre limita lateral dreaptă.

Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere de 5,00 m, pentru ambele UTR-uri.

3.3. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cele mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00 m.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcărilor

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de intervenție (art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accesele pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.);
- rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform legislației in vigoare;
- organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice.

Amplasamentul are accesele auto și pietonal asigurat din strada Crângului existentă de pe latura nordică a amplasamentului, respectiv din strada Tecuciului Nou existentă pe latura vestică. Pentru circulația în incintă se propune realizarea unor alei carosabile cu o bandă de circulație pe sens – 3,50m lățime și trotuare de 1,50m pe una sau două laturi. Parcajele se vor realiza în subteranul clădirilor propuse și parțial la nivelul solului. Se vor realiza accese pentru parcarea subterană la fiecare grup de clădiri propuse prin rampe cu panta maximă de 18%, racordate la aleile carosabile de incintă cu raze circulare de racordare de 6,00m. Aceste intrări vor fi folosite și ca zone de întoarcere.

Se vor respecta indicațiile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilități, indicativ NP051/2012 - Revizuire NP051/2000. Se vor prevedea rampe, pentru circulația persoanelor cu dizabilități ce folosesc mijloace specifice de deplasare, la trotuare și spații publice.

Accesele pietonale vor fi conformate potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Parcajele se vor amplasa în interiorul incintei proprietate, în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane. Se va respecta articolul 33 și anexa nr. 5 din R.G.U.. Este interzisă staționarea vehiculelor pe domeniul public.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare. Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de șantier vor începe după asigurarea utilităților astfel încât apa pentru organizarea de șantier să fie asigurată din rețeaua de apă a localității.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea societăților de furnizare. Toate rețelele de incintă se vor executa îngropat. Nu se admit firide sau tablouri electrice decât în zonele laterale, inaccesibile publicului larg și numai în nișe. Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Proprietatea asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

6. **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Se mențin actualele parcele, ele fiind determinate prin actele de proprietate, limitate de străzile și loturile adiacente.

Regimul de înălțime al construcțiilor

Se va respecta regimul de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi de (S)+D+P+6E.

Înălțimea maximă propusă va fi de 24.00 m (măsurată de la cota 0.00 până la streașină/atic), respectiv 26.00 m (măsurată de la CTA până la streașină/atic).

Aspectul exterior al construcțiilor

Lucrările se vor autoriza doar dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.).

Se va urmări armonizarea noii construcții cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, etc) și îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Raportul plin – gol va fi cel specific programului. Se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, albastru, portocaliu, mov etc.) care afectează în mod negativ imaginea spațiului public. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto și pietonal.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – în ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea și utilizarea spațiului public.

7. **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

Parcaje

Parcajele se vor amplasa în interiorul incintei proprietate, în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localități urbane. Se va respecta articolul 33 și anexa nr. 5 din R.G.U.

Necesarul de parcaje pentru zona propusă va fi calculat în funcție de numărul de unități locative care se va realiza și de suprafața de spații pentru servicii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100,00 mp, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mic de 20% din suprafața totală a parcelei generatoare a P.U.Z. și amenajarea de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile. Amenajarea spațiilor verzi publice se va execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu. În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe.

Parcelele se pot lăsa și neîmprejmuite, în funcție de preferințele beneficiarului.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

1. Unități teritoriale de referință

Teritoriul studiat ce face obiectul prezentului P.U.Z. are o suprafață de 44 440 mp fiind proprietatea beneficiarului. Reglementările zonei se pot studia și în planșa Reglementări urbanistice – zonificare aferentă Regulamentului Urbanistic Local (R.L.U.).

Terenul se constituie în două zone funcționale. Prin P.U.Z. + R.L.U. se propun:

- **UTR1 – M2a. ZF 08.2a - zonă funcțională mixtă, subzona mixtă de servicii și locuire colectivă** având prevederile menționate la capitolele anterioare ale documentației, aplicabilă pentru.
  - NC109757
  - NC103659, NC100381, NC100319
- **UTR2 – M4a. ZF 08.4a - zonă funcțională mixtă, subzona mixtă de servicii agrement și sport** aplicabilă NC103139 cu prevederile menționate la capitolele anterioare ale documentației.

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Secțiunea I - Utilizare Funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

UTR 1 - M2a. ZF 08.2a - zonă funcțională mixtă, subzona mixtă de servicii și locuire colectivă:

- clădiri pentru locuințe (locuire permanentă, temporară sau cazare);
- funcțiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț de proximitate;
- servicii de alimentație publică;
- spații verzi, plantații de protecție;
- locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

UTR2 – M4a. ZF 08.4a - zonă funcțională mixtă, subzona mixtă de servicii agrement și sport:

- clădiri pentru cazare;
- funcțiuni sportive complexe și servicii conexe;
- funcțiuni de agrement și sport
- funcțiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț de proximitate;
- servicii de alimentație publică;
- spații verzi, plantații de protecție;
- locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

Pentru ambele UTR – uri:

Articolul 2 – Utilizări permise cu condiții

- mici activități manufacturiere cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei. Terenul liber al parcelei nu va fi folosit pentru depozitare sau producție. Programul de funcționare nu va depăși ora 22.

Articolul 3 – Interdicții de utilizare

- activități/servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură și prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate după orele 22.00;
- instalarea a panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- construcții provizorii de orice natură;
- unități care comercializează și/sau produc materiale de construcții;
- stații de betoane;
- depozite de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere auto, service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- activități agrozootehnice;
- lucrări de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- cimitire.

Secțiunea II – Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform P.U.G. parcela se consideră construibilă fiind întrunite cumulativ condițiile menționate anterior în Cap. II, pct. 9:

- construcțiile vor avea regim izolat. Parcela are suprafața minimă de 200,00 mp, fronturile asigurând deschiderea de minim 12,00 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 4,00 m.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Regimul de aliniere frontal a parcelelor va fi:

- min. 8.00 m față de str. Crângului pentru UTR1, subzona 1 aferentă NC109757;
- min. 5,00 m față de str. Crângului pentru UTR1, subzona 2 aferentă NC103659, NC100381. NC100319;
- min. 5,00 m față de str. Crângului pentru UTR2, aferentă NC103139.

Clădirile se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z. la delimitarea zonei edificabile și vor avea ieșinduri sau retrageri locale în funcție de studiul volumetric.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei după cum urmează:

UTR 1 - M2a. ZF 08.2a - zonă funcțională mixtă, subzona mixtă de servicii și locuire colectivă

Pentru NC109757:

- stânga: 5.00 m spre limita laterală. Se preia aliniamentul existent la strada Tecuciului Nou;
- dreapta: 2.00 m spre limita laterală dreaptă.

Pentru NC103659, NC100381, NC100319:

- stânga: 3.00 m spre limita laterală;
- dreapta: 5.00 m spre limita laterală

UTR2 – M4a. ZF 08.4a - zonă funcțională mixtă, subzona mixtă de servicii agrement și sport pentru NC103139

- stânga: 2.00 m spre limita laterală;
- dreapta: 1.00 m spre limita laterală

Față de limita posterioară clădirile se vor retrage cu minim 5,00 m de la limita de proprietate.

SC. ARHAS Proiect SRL.
str. Străpungere Silvestru, nr.42, IASI
arhasproiect@yahoo.com
0744 623 688

Articolul 7 – Circulații și accese

Accesul auto, pietonal și a mijloacelor de stingere a incendiilor se realizează prin străzile Crângului și Tecuciului Nou dar și a căilor de acces propuse în incintă.

Articolul 8 – Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face strict în interiorul parcelei, în afara drumurilor și parcajelor publice. Parcajele se vor realiza la nivelul solului, în zone special amenajate dar și în subteran. Acolo unde este posibil locurile de parcare se vor împrejmui cu garduri verzi.

Articolul 9 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă propusă va fi de 24.00 m (măsurata de la cota 0.00 până la streașină/atic), respectiv 26.00 m (măsurata de la CTA până la streașină/atic). Regimul de înălțime maxim va fi: (S) +D+P+6E.

Articolul 10 – Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor zonei.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu cadrul construit învecinat. Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel de calitate.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor de construcții. Se interzice folosirea tablei argintii sau a azbocimentului pentru realizarea învelitorii.

Se vor utiliza finisaje caracteristice zonei: alb, gri deschis, bej/crem deschis etc. Utilizarea culorilor stridente este strict interzisă.

Se interzic pastișe și imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a acestora, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

În cazul realizării unor spații comerciale la parterul clădirilor se va respecta caracterul zonei și se vor prezenta studii de inserție care să ilustreze variantele propuse.

Articolul 11 – Condiții de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda la rețelele edilitare existente pe traseele străzilor limitrofe.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit branșamente aeriene. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către o rețea de canaliza de incintă – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Toate branșamentele noi vor fi realizate îngropat și se va ține cont de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apei freatice.

Articolul 12 – Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația auto și pietonală, se vor amenaja ca spații verzi, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. Pentru fiecare 4 locuri de parcare se va planta câte un arbore. Parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu, acolo unde este posibil. Suprafața minimă de spații va fi de 20% din suprafața parcelei generatoare. Spațiile verzi se pot amplasa pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora.

Articolul 13 – Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu.

În cazul în care stâlpii de susținere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe. Parcela se poate lăsa și neîmprejmuită, în funcție de preferințele beneficiarului.

Secțiunea III – Posibilități Maxime de Ocupare și Utilizare a Terenului

Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

Procentul Maxim de Ocupare a Terenului este de 50%, pentru ambele UTR-uri.

Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul Maxim de Utilizare a Terenului este:

- 2.50 mp ADC/ mp teren pentru UTR1 - M2a. ZF 08.2a
- 1.00 mp ADC/mp teren pentru UTR2 - M4a. ZF 08.4a

Articolul 16 - modificări ale P.U.Z.

Prin legislația specifică modificarea prevederilor P.U.G + R.L.U. este posibilă o singură dată prin promovarea unei documentații de urbanism P.U.Z + R.L.U.

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru delimitarea edificabilului (aliniamentul la stradă, aliniamentele laterale și aliniamentul posterior) se vor respecta cotele indicate și linia punctată cu roșu din planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

Se înaintează și o propunere de mobilare urbană, care nu constituie soluția definitivă a planimetriei din faza de autorizare, ci ilustrează a posibilitate de ocupare a terenului studiat. Detaliile privind forma sau amplasarea viitoarelor construcții se vor studia în fazele ulterioare de proiectare, respectându-se reglementările impuse prin prezentul P.U.Z..

anism

Întocmit

-OPOVICI Alexandru Eugen

h. DOBRE Smaranda Maria