ROMÂN I A
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTARÂREA

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana

Iniţiator: Lucian-Grigore Costin, Primarul Municipiului Tecuci, judeţul Galaţi;
Număr de înregistrare şi data depunerii proiectului: _/„fi) / / J._____2025 ;
Consiliul local al municipiului Tecuci, judeţul Galaţi, într nit în 'şedinţă ___ în data de _____2025;

Având în vedere

- referatul de aprobare al iniţiatorului, înregistrată sub nr. ...
- raportul de specialitate nr. 78034 din 19.11.2025 întocmit de Direcţia Arhitect Şef;
- rapoartele de avizare întocmite de comisiile de specialitate _____ ;
- Avizul de oportunitate înregistrat sub m. 34260 din 26.06.2024„
- Raportul privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor pentru documentaţia PUZ nr. 68575/30.10.2024.

Ţinând seama de:

- prevederile Art. 25 alin. (1), ait. 56 alin. (1) şi alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare,
- luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010-2000,
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin ait. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), ait. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Tecuci.

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Ubanistic Zonal - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si spmt, parcare subterana si supraterana. anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta documentaţie reprezintă regulament de urbanism şi nu dă dreptul la construire.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire prin grija Primarului Municipiului Tecuci şi Direcţia Arhitect Şef, conform competenţelor.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesaţi prin grija Secretarului Municipiului Tecuci.

Avizat,
SECRETAR GENERAL,
Jr. George Lucian Borş·an

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
PRI MAR
Nr. l9b()/. din}/.//. Qtnf

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completă1ile ulterioare;

Având în vedere Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi locuinţei nr 839/2009 pentru aprobarea Nonnelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, care stipulează obligaţia administraţiei publice locale de a elibera autorizaţiile de construire cu respectarea prevederilor documentaţiilor de urbanism şi a planurilor de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii;

Ţinând cont de Raportul de specialitate nr. 78034 din 19.11.2025 al Arhitectului Şef al municipiului Tecuci prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana.;

Luând în considerare îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;

Ţinând cont de prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şl completările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Tecuci;

Se propune dezbaterii şi aprobării Consiliului Local al Municipiului Tecuci, proiectul de hotărâre alăturat.

PRIMAR,

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
DIRECŢIA ARHITECT ŞEF

Nr. 78034 din 19.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana

Întocmirea Planului de Urbanism Zonal a fost solicitată prin Certificatul de urbanism nr. 62 din 22.02.2024, emis de Primarul Municipiului Tecuci, PUZ-ul fiind o condiţie impusă de Regulamentul Local de Urbanism în vigoare.

Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Nonnelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, stipulează obligaţia administraţiei publice locale de a elibera autorizaţiile de construire pe baza documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobate conform legii.

Pentru documentaţia PUZ se propune o valabilitate de 5 ani prin aprobarea hotararii Consiliului Local al Municipiului Tecuci, perioadă în care trebuie demarate investiţiile prevăzute în documentaţie.

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) şi alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea terito1iului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. OlO- 2000;

Cu referire la prevede1ile art. 43 din Ordin 233/2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism,* în vederea asigurării transparenţei privind accesul la infonnaţii de interes public în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismul, documentaţiile de urbanism aprobate se pun la dispoziţia publicului, prin furnizarea spre consultare şi prin afişarea pe pagina de internet a instituţiei, a cel puţin unnătoarele: planşa de

reglementări, regulamentul local de urbanism, raportul de consultare publica şl avizul de oportunitate.

Având în vedere cele de mai sus, prezentam spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Tecuci, proiectul de hotărâre referitor la aprobarea documentaţiei de urbanism PUZ - **Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana.**

ARHITECT ŞEF,
Popovici Nona

ROMÂI\IIA
JUDEŢUL GAL ŢI
MUI\JICIPIUL TECUCI

805300 TECUCI,
str. 1 Decembrie 1918 nr. 66,
Tel. 0372-364111; fax:0236-816054;
web: www.primariatecuci.ro; e-mail:
registratura@ID.unicipiuite cu ci. ro

DIRECŢIA ARHITECT- SEF

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca unnare a cererii adresate **S.C. BAUMEISTER ROT S.R.L.,** in calitate de beneficiar, cu sediul in judetul Galati, municipiul Tecuci, strada Tecuciul Nou, nr. 129, înregistrata cu nr.73715 din 31.10.2025, in confonnitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea terito1iului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite unnătorul:

AVIZ

Nr. 77360 din 17.11.2025

pentru **Planul Urbanistic Zonal - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana,** situat in judetul Galati, municipiul Tecuci, strada Crangului nr.2, strada Crangului nr.4, inscris in C.F. nr.100319, nr.100381, nr.103659, cu nr. cadastral 100319, nr. 100381, nr. 103659, strada Tecuciul Nou nr.129, înscris in C.F. nr. 103139, cu nr. cadastral 103139, strada Tecuciul Nou- Stadionul Municipal, inscris in C.F. nr. 109757, cu nr. cadastral 109757, cu o suprafata cumulata de 44.440,00 mp, confonn Certificatului de Urbanism nr. 62/22.02.2022 elmis de Primăria Municipiului Tecuci.

Iniţiator: S.C. BAUMEISTER ROT S.R.L
Proiectant: S.C. ARHAS PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept de semnatura RUR: arh. Popovici Alexandru

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.:

Terenul studiat este situat in judetul Galati, municipiul Tecuci, strada Crangului nr.2, strada Crangului nr.4, inscris in C.F. nr. I00319, nr.100381, nr. 103659, cu nr. cadastral 100319, nr. 100381, nr. 103659, strada Tecuciul Nou nr.129, inscris in C.F. nr. 103139, cu nr. cadastral 103139, strada Tecuciul Nou- Stadionul Municipal, inscris in C.F. nr. 109757, cu nr. cadastral I09757, cu o suprafata de 44.440,00 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

-UTR:16;
- regim de construire: confonn RLU se pot construi complexmi spo1tive si unitati industriale.
- funcţiuni predominante: - complexmi sp01tive si unitati industriale ;
- H max = 15 m;
- POT max = nu e cazul
- CUT max = nu e cazul
- retragerea minimă faţă de aliniament = se va asigura coerenta fronturilor stradale prin luarea in consideratie a situatiei vecinilor imediati si al caracterului general al strazii;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare si limitele laterale = pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de !ocuinte, cazin care distanta minima se majoreaza la 6,00 m.

Prevederi P.U.Z. propuse:

Se propune realizarea a doua unitati teritoriale de referinta si anume :

A. UTR1-M2a - zona functionala mixta ZF08.2a, subzona mixta servicii si locuire colectiva, aplicate pentru doua zone diferite si anume:

Parcela cu N.C.109757

POT=50%

CUT= 2,50 mp ADC/mp teren

Regim de inaltime : S(D)+P+6E

Inaltimea maxima admisa la atic/comisa= 24,00 m (masurata de la cota 0.00 pana la streasina/atic), respectiv 26.00 m (masurata de la CTA pana la streasina/atic).

Retrageri si limite :

Retragere stradala : strada Crangului : Aliniamentul frontal este de minim 8,00 m din limita de proprietate. Parterul si etajele vor fi retrase de la acest aliniament.

Regim de aliniere lateral

dreapta :2.00 m spre limita laterala dreapta.

Parcelele aferente N.C. 103659, N.C. 10038 I, N.C. 100319

POT=50%

CUT= 2,50 mp ADC/mp teren

Regim de inaltime: S(D)+P+6E

Inaltimea maxima admisa la atic/comisa= 24,00 m (masurata de la cota 0.00 pana la streasina/atic), respectiv 26.00 m (masurata de la CTA pana la streasina/atic).

Retrageri si limite :

Retragere stradala : strada Crangului : Aliniamentul frontal este de minim 5,00 m din limita de proprietate. Parterul si etajele vor fi retrase de la acest aliniament.

Regim de aliniere posterior: 5.00 m fata de limita de proprietate.

Regim de aliniere lateral

- stanga: 3.00 m spre limita laterala
- dreapta :5.00 m spre limita laterala

B. UTR2-M2a - zona functionala mixta ZF08.4a - subzona mixta si servicii, agrement, locuire si sport aplicata pentru parcela identificata cu (N.C. 100319)

POT= 50%

CUT= 1.00 mp ADC/mp teren

Regim de inaltime : S(D)+P+6E

Inaltimea maxima admisa la atic/comisa= 24,00 m (masurata de la cota 0.00 pana la streasina/atic), respectiv 26.00 m (masurata de la CTA pana la streasina/atic).

Retrageri si limite :

Retragere stradala : strada Crangului : Aliniamentul frontal este de minim 5,00 m din limita de prop1ietate. Parterul si etajele vor fi retrase de la acest aliniament.

Regim de aliniere posterior: 5.00 m fata de limita de proprietate.

Regim de aliniere lateral

- stanga: 2.00 m spre limita laterala
- dreapta: 1.00 m spre limita laterala

Circulatii si accese : Accesul la amplasament se realizeaza din strada Tecuciului Nou si strada Crangului .

Conform studiului de specialitate, se propune reconfigurarea zonei de intersectie ca intersectie cu sens giratoriu in scopul facilitarii accesului auto la amplasament si a fluidizarii traficului auto pe str. Tecuciul Nou.

Pentru circulatia in incinta se propune realizarea unor alei de incinta cu o banda de circulatie pe sens - 3,50 m latime, prevazuta cu intrari catre subsolul/demisolul destinat gararii autoturismelor.

Parcaje :Pe langa parcajele care se vor realiza la subsolul/demisolul cladi1ilor, se propune realizarea unori locuri de parcare la nivelul solului, dimensionate dupa tipologia cladirilor propuse. Accesul auto catre zone subterane se va realiza prin rampe cu panta maxima de 18%, racordate la aleile carosabile de incinta cu raze circulare de racordare de 6.00 m.

Aleile pietonale vor avea latimea minima de 0,90 m, iar spatiile verzi vor fi amenajate la finalul realizarii investitiei.

- Echipare tehnico-edilitara:

Alimentarea cu apă: In zona amplasamentului exista retele de distributie a apei. Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea retelei si crearea unei retele in incinta. Distributia apei potabile se va realiza printr-o retea de conducte PE, pozate îngropat sub cota de inghet.

Apa calda menajera se va prepara local pentru fiecare cladire in parte.

Canalizarea menajera : In zona amplasamentului exista retele de canalizare menajera ce deservesc la nivel municipal.

Canalizarea pluviala : Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisul terasa se va realiza prin rigole si burlane, catre spatiile verzi sau catre bazine de colectare montate îngropat. Apele pluviale de pe platforme si de pe locurile de parcare se vor colecta prin rigole si guri de scurgere, se vor filtra prin separatoare de hidrocarburi si apoi se vor deversa catre bazine de retentie pentru utilizare.

Alimentarea cu energie electrică: Se va realiza extinderea retelei existente prin bransamente subterane, in urma obtinerii ATR-ului la faze ulterioare de proiectare (D.T.A.C si P.Th). Se va avea in vedere montarea panomilor fotovoltaice ca sistem alternativ de obtinere a energiei electrice.

Telecomunicaţii: In zona exista telecomunicatii.

Alimentarea cu caldura : Agentul tennic si prepararea apei calde menajere se vor asigura plin unitati colective pentru fiecare cladire in parte. Nu se accepta montarea centralelor individuale de apartament.

Alimentarea cu gaze naturale: In zona exista retele de distributie a gazelor naturale . Se vor realiza lucrari de extindere (in subteran) a retelelor existente pentru a asigura necesarul consumatorilor.

Gospodaria comunala : Se vor amplasa mai multe puncte gospodaresti colective pentru fiecare zona in parte, pentru precolectarea selectiva si vor fi prevazute cu europubele.

Lucrarile de modernizare si asfaltare a strazilor, parcarilor si aleilor carosabile se vor realiza pe cheltuiala sila initiativa investitorului/beneficiarului P.U.Z.

În unna şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism, din data 17.11.2025, se avizează favorabil **Planul Urbanistic Zonal - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşele de reglementă1i urbanistice anexate şi vizate spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi ve1idicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în confonnitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modifică1ile şi

completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi **folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.**

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. de catre Consiliul Local Tecuci şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 62 din 22.02.2024, emis de P1imaria Municipiului Tecuci.

Arhitect-şef al Municipiului Tecuci,
Popovici Nona

U.A.T TECUCI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TECUCI
-COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI
SI URBANISM A MUNICIPIULUI TECUCI-

AVIZ nr. 77358 din 17.11.2025
privind documentatia de urbanism -P.U.Z. - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana

DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului : P.U.Z. - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana

Legalizarea acestuia : Contract de concesiune autentificat sub numarul 58034/22.08.2008, act de dezlipire si contract de vanzare autentificat sub nr.6496/15.11.2017 la biroul individual notarial Ionut Bogdan Manoliu si a Hotararii Civile nr.2 din data de 09.01.2017.

Faza de proiectare : obtinere aviz de oportunitate

Nr. proiect, data elaborarii: 04/2024

Proiectant: S.C. ARHAS PROIECT S.R.L.

Beneficiar: S.C. BAUMEISTER ROT S.R.L.

OBIECTIVUL DOCUMENTATIEI

Terenul ce se supune avizarii, se afla in partea centrala a municipiului Tecuci, strada Crangului nr.2, strada Crangului nr.4, strada Tecuciul Nou nr.129, strada Tecuciul Nou- Stadion Municipal si este compus din cinci parcele identificate cu N.C. 100319, N.C. 100381, N.C.103659, N.C.103139 si N.C. 109757.

Realizarea investitiei contribuie la accentuarea importantei zonei rezidentiale si a celei pentru spatii sportive, de loisir si petrecere a timpului liber. Zona adiacenta Nordica a amplasamentului este reprezentata de terenuri cu functiunea de locuire si functiuni compatibile desfasurate in lungul str. Tecuciului Nou si strazii Crangului.

Investitia se va integra in zona prin :

- Crearea unor spatii care sa indeplineasca cerintele necesare locuirii, completat de spatii pentru activitati sportive si de petrecere a timpului liber.
- Tratarea unitara din punct de vedere functional si plastic.
- Rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale pe amplasament.
- Rezolvarea unitare a întregii zone plantate.

Ca unnare a analizei documentatiei in sedinta din data de 17.11.2025, a Comisiei Tehnice de Amenajarea Te1itoriului si Urbanism a municipiului Tecuci, constituita in baza Hotararii nr.26/31.03.2022, a Consiliului Local al Municipiului Tecuci si a rezultatutului votului exprimat:

Voturi pentru : 7

Voturi impotriva:-

Absenti motivati (A.M.): 1

Se acorda:

AVIZ FAVORABIL

pentru:

P.U.Z. - Construire ansamblu imobile cu functiuni mixte, locuinte colective, spatii comerciale, birouri, spatii agrement si sport, parcare subterana si supraterana.

Fata de acestea se recomanda aprobarea documentatiei de catre Consiliul Local al Municipiului Tecuci.

PREŞEDINTE,
Popovici Nona

SECRETAR,