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

CUPRINS VOLUMUL 11- R.L.U. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL 1- DISPOZIŢII 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**

I, Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
2, Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public
ii, Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. şi C.U.T
- **3.1.** Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament
- **3.2.** Distanţe minime obligatorii faţă de limitele laterale şi faţă de limita posterioara a parcelei
- **3.3.** Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă. Distanţe minime obligatorii

4, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5, Reguli cu privire la echiparea edilitară
6, Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii
I, Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi şi împrejmuiri

CAPITOLUL III -ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

I, Unităţi şi subunităţi funcţionale

CAPITOLUL IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

1. **Secţiunea** I - **Utilizare Funcţională**

1.1. Articolul 1 - Utilizări admise
1.2. Articolul 2 - Utilizări permise cu condiţii
1.3. Articolul 3 - Interdicţii de utilizare

2. **Secţiunea Ii - Condiţii de Amplasare, Echipare şi Conformare a Clădirilor**

2.1. Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
2.2. Articolul 5 - Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
2.3. Articolul 6 - Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor
2.4. Articolul 7 - Circulaţii şi accese
2.5. Articolul 8 - Staţionarea autovehiculelor
2.6. Articolul 9 - Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor
2.7. Articolul 10 -Aspectul exterior al clădirilor
2.8. Articolul 11 - Condiţii de echipare edilitară
2.9. Articolul 12 - Spaţii libere şi spaţii plantate
2.1 O. Articolul 13 - Împrejmuiri

3. **Secţiunea** III - **Posibilităţi Maxime de Ocupare şi 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 - UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

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 RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Titlu proiect	CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII AGREMENT ȘI SPORT, PARCARE SUBTERANĂ ȘI SUPRATERANĂ
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, laşi arh. Popovici Alexandru Eugen arh. Dobre Smaranda Maria
Data elaborării	aprilie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Autorizarea executării construcţiilor se face pe baza unei documentaţii de urbanism solicitată prin certificatul de urbanism, avizată şi aprobată, conform legislaţiei in vigoare.

Prin prezenta documentaţie se urmăreşte optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea condiţiilor specifice de construibilitate şi echipare edilitară, stabilirea spaţiilor plantate, asigurarea accesului carosabil şi pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de înălţime şi funcţiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora şi condiţiile de protecţie a mediului natural, în concepţia dezvoltării durabile a teritoriului şi a localităţilor.

Solicitări ale temei - program: prezenta documentaţie de urbanism are caracter de reglementare specific dezvoltării urbanistice a zonei studiate, cuprinde prevederi şi coordonate necesare atingerii obiectivelor propuse. Principalul obiectiv vizează studierea amplasamentului în suprafaţa de 44 440 mp compusă din 6123 mp (NC109757), 15 900mp (NC103139), 22 417 mp (NC103659, NC100381, NC100319) şi conturarea a două zone mari şi anume: o zonă mixtă cu funcţiuni complexe de interes public, locuire inclusiv cazare, respectiv o zonă mixtă cu funcţiuni sportive complexe, servicii conexe şi 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 destinaţia stabilită pentru parcelele studiate este după cum urmează:

- pentru NC109757 şi NC103139- parţial complexe sportive
- pentru NC103659, NC100381 şi NC100319- parţial unităţi industriale.

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

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

În vederea elaborării documentaţiei 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 şi Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Planul topografic realizat de către P.F. Moisuc Sandu şi vizat de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Tecuci cu Procesul Verbal de Recepţie nr. 1791/2024;
- Avizele emise de către furnizorii locali de utilităţi;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinut cadru al Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000, elaborat de către URBAN PROIECT Bucureşti şi avizat de către MLPAT cu ordinul 176/N/2000 şi Ordinul 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;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Municipiul Tecuci face parte din categoria aşezărilor urbane de dimensiuni medii şi este amplasat în partea vestică a judeţului Galaţi. Este situat în zona de câmpie pe malul râului Bârlad. Provine din dezvoltarea unei vechi aşezări geto dacice, fiind un important centru de tranzit şi schimb.

Zona studiată se află în partea nord estică a municipiului, fiind o fostă zonă mixtă cu destinaţie industrială şi 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 şi 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 şi construcţii are suprafaţa de 44 440 mp şi este în proprietatea beneficiarului conform actelor de proprietate.

În zona limitrofă nu există instituţii.

Prevederi ale Certificatului de Urbanism:

- Categoria de folosinţă: curţi construcţii;
- Destinaţia stabilită prin documentaţiile de urbanism:
  - pentru NC109757 şi NC103139 - parţial complexe sportive;
  - pentru NC103659, NC100381 şi NC100319- parţial unităţi industriale.

Poziţia terenului faţă de vecinătăţi:

- **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

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

2.3.1. Aşezare 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 Podişului Moldovenesc (sudul Colinelor Tutovei, Podişul Covurluiului şi Colinele Covurluiului).

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

2.3.3. Clima

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

2.3.4. Caracteristici morfologice, Geologice şi Hidrologice ale zonei

Din punct de vedere geomorfologic, se suprapune reliefului de altitudine joasă din sudul Podişului Moldovenesc (sudul Colinelor Tutovei, Podişul Covurluiului şi Colinele Covurl iului).

Principala arteră hidrografică a zonei este râul Bârlad.

2.3.5. Condiţii geotehnice

Presiunea de referinţă 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 construcţiilor de locuinţe social-culturale, agrozootehnice şi industriale" indică următoarele valori pentru coeficienţii a_g şi Te (a_g- coeficient seismic; Te-perioadă de colţ [s]): $a_g = 0.35g$, Te = 0.70 s.

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheţ. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheţ 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 şi probabilitate mare de producerea a riscurilor de teren de tip primare. Din punct de vedere al riscului la inundaţii, pe raza municipiului Tecuci există posibilitate apariţiei unor inundaţii ca urmare a revărsării unui curs de apă.

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

Terenul se încadrează în categoria geotehnica 2 - fără riscuri majore sau condiţii de teren şi de solicitare neobişnuite sau excepţional de dificile.

2.4. CIRCULAŢIA

Căi de comunicaţie rutiere:

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct din:

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

Pentru circulaţia din incintă se propune realizarea unor alei carosabile cu o bandă de circulaţie pe sens - 3,50m lăţime şi trotuare de 1,50m pe una sau două laturi. Parcajele se vor realiza în subteranul clădirilor propuse şi parţial 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 construcţii şi nu este amenajat. În colţul nord vestic se află amplasată o platformă betonată.

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

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

Categoria de folosinţă: curţi - construcţii.

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

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este constituita renul în suprafaţă de 44 440 mp cu destinaţia propusă prin prezentul P.U.Z. de zonă mixtă cu funcţiuni complexe de interes public, locuire şi cazare, respectiv zonă mixtă cu funcţiuni sportive complexe, servicii conexe şi cazare. Funcţiunile existente ale zonei studiate sunt reprezentate de zone de locuinţe individuale, zone de servicii, zone destinate petrecerii timpului liber şi loisir, zone parţial pentru complexe sportive şi parţial pentru unităţi industriale - ce sunt compatibile ce funcţiunile propuse.

Relaţionări între funcţiuni

Funcţiunile propuse sunt compatibilă cu celelalte funcţiuni existente în vecinătate şi cu caracterul zonei adiacente. Între functiunile din zonă nu sunt semnalate relatii conflictuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Densitatea în zonă este redusă spre medie. Zona imediat învecinată către nord este parţial 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 distanţe medii.

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

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

Asigurarea cu spaţii verzi

În zona învecinată amplasamentului există spaţii verzi amenajate ca grădini - Parcul Crâng şi zone libere plantate între construcţii. Pe amplasamentul studiat nu există plantaţii sau culturi agricole.

Existenţa 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 şi probabilitate mare de producerea a riscurilor de teren de tip primare. Din punct de vedere al riscului la inundaţii, pe raza municipiului Tecuci există posibilitate apariţiei unor inundaţii ca urmare a revărsării unui curs de apă.

Principalele disfuncţionalităţi ale zonei:

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

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este complet echipată edilitar, amplasamentul poate fi branşat la utilităţile existente în zonă.

2.6.1. Alimentare cu apă

În zonă există reţele de distribuţie a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea reţelei şi crearea unei reţele de incintă.

2.6.2 Canalizare

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

2.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

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

2.6.4 Alimentarea cu căldură

Agentul termic şi preparareas-apei calde menajere se vor asigura prin unităţi colective pentru fiecare clădire în parte. Nu se accepta montarea centralelor individuale de apartament.

2.6.5 Alimentarea cu energie electrică

Pe str. Crângului şi str. Tecuciului Nou există reţea de distribuţie a energiei electrice amplasată aerian sau subteran. Se va realiza extinderea reţelei existente prin montaj subteran.

2.6.6 Telecomunicaţii

În zonă există reţele de telecomunicaţii.

2.6.7 Salubritate/platforma de gunoi

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relaţia cadru natural - cadru construit

Parcelele studiate cât şi cele aflate în imediata vecinătate a zonei de studiu au în prezent categoria de folosinţă: terenuri construite sau curţi - construcţii. Construcţiile existente în apropriere pe latura nordică sau sudică au destinaţia de locuinţe individuale şi anexe.

Evidenţierea riscurilor naturale şi 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 şi probabilitate mare de producerea a riscurilor de teren de tip primare. Din punct de vedere al riscului la inundaţii, pe raza municipiului Tecuci există posibilitate apariţiei unor inundaţii ca urmare a revărsării unui curs de apă.

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

Terenul se încadrează în categoria geotehnica 2 - fără riscuri majore sau condiţii de teren şi de solicitare neobişnuite sau excepţional de dificile.

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

Traseele şi punctele de intersecţie ale căilor de comunicaţii prezintă riscuri minore pentru circulaţia din zonă, datorită neuniformităţii prospectului străzilor, dimensiunii trotuarelor, lipsei locurilor de parcare. Este necesară dimensionarea adecvata a utilităţilor pentru a face faţă necesarului funcţionării obiectivului propus. Este necesara amenajarea unor căi de acces în interiorul parcelei.

Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie, 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.

Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic

Nu este cazul.

Calitatea atmosferei

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

- procese de ardere pentru încălzirea construcţiilor (centrale termice) care generează gaze şi pulberi specifice, fum;
- circulaţia şi transporturile rutiere pe străzile adiacente amplasamentului, care generează pulberi, gaze de eşapament, zgomot şi trepidaţii.

Calitatea apelor

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

Calitatea solurilor

Solul, ca rezultat al interacţiunii tuturor elementelor mediului şi suport al întregii activităţi umane este afectat atât de acţiuni antropice, cât şi de fenomene fizice naturale. Principalele activităţi antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deşeuri menajere, deversarea necontrolată a apelor reziduale, existenţa closetelor uscate şi a foselor neconforme cu normele sanitare.

Trebuie menţionat faptul că nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deşeuri fiind inerte, iar altele fiind utilizate ca îngrăşământ natural. În schimb, dejecţiile animale şi substanţele chimice pot genera local poluarea solurilor. În toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupă neraţional şi nejustificat terenurile. Consecinţele poluării şi degradării solurilor se reflectă în principal asupra potenţialului lor productiv, în sensul limitării sau anulării calităţilor biologice şi de fertilitate.

Alte consecinţe se referă la ocuparea neraţională a unor terenuri, scoaterea lor din circuitul productiv şi schimbarea modului de folosinţă.

Concluzii: Din analiza factorilor de mediu şi a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată pe limita maximă admisibilă, iar microclimatul este potrivit pentru realizarea investiţiei. Calitatea vieţii şi standardele de viaţă ale comunităţii locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practica a proiectului, în condiţii normale de funcţionare.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Documentaţia de urbanism va parcurge procedura de informare şi consultare a publicului conform cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30.12.201 O pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin documentaţiile de urbanism elaborate anterior au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistică care au fost preluate în prezenta documentaţie. Vecinătăţile au funcţiuni compatibile.

Se urmăreşte dezvoltarea cadrului construit prin extinderea funcţiunilor sportive, de locuire şi a celor complexe de interes public pe terenuri noi sau valorificarea potenţialului loturilor existente, a circulaţiei prin realizarea unor căi de acces optime la imobile, îmbunătăţirea calităţii zonei prin valorificarea cadrului natural favorabil.

Analiza situaţiei existente, disfuncţionalităţile constatate la nivel teritorial şi 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 funcţional şi configurativ - spaţial astfel încât să se obţină o compoziţie unitară.
- respectarea aliniamentelor şi a retragerilor minime prevăzute în Codul Civil;
- rezolvarea corectă a sistematizării terenului pentru scurgerea corectă a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcţionarea în bune condiţii a clădirilor propuse;
- respectarea condiţiilor impuse de avizatori şi respectarea zonelor de protecţie pe baza normelor sanitare.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

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

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

Terenurile sunt amplasate mobil **în zona de complexe 'sportive (NC109757 şi NC103139) şi parţial a unităţilor industriale (NC103659, NC100381 şi NC100319)** conform P.U.G. şi R.L.U.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Documentaţia a fost întocmită pentru a susţine şi fundamenta necesitatea valorificării cadrului natural al zonei.

Este necesară integrarea noilor construcţii în peisajul existent, prin volumetrie şi plastică arhitecturală. Se va asigura un procent de spaţii verzi de minim 20% din suprafaţa parcelei.

Amenajarea spaţiilor verzi publice se va execută cu material forestier şi floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere şi alte plantaţii de arbuşti decorativi care, prin proprietăţile lor biologice şi morfologice, au o valoare estetică şi ecologică şi nu afectează sănătatea populaţiei şi biosistemele existente deja în zonă.

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

Prin modul de ocupare şi utilizare a terenului se poate îmbunătăţi imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulaţiei

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 şi trotuare pe ambele părţi. Îmbrăcămintea este asfaltică - definitivă.
- strada Crângului (care delimitează NC105797, NC103139, NC100319, NC100381 pe latura nordică). Aceasta are câte o bandă pe sens, rigole carosabile şi trotuare pe ambele părţi. Lăţimea carosabilului este variabilă, minim 5,35m. Îmbrăcămintea este asfaltică - definitivă.

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

Pentru circulaţia în incintă se propune realizarea unor alei de incintă cu o bandă de circulaţie pe sens - 3,50m lăţime, 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 staţionarea vehiculelor pe domeniul public. Nu sunt necesare alte lucrări de organizare a circulaţiei şi nu se preconizează înfiinţarea unui traseu de transport în comun.

Lucrări de sistematizare verticală

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

Apele pluviale convenţional curate, de pe acoperişurile construcţiilor, se vor colecta prin jgheaburi şi burlane, urmând a fi evacuate către spaţiile verzi sau colectate în bazine de retenţie.

Aleile pietonale vor avea lăţimea minimă de 0,90 m, iar spaţiile verzi vor fi amenajate la finalul realizării investiţiei.

Capacităţi de transport admise

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

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

Staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice, respectiv a domeniului public. Autorizarea executării construcţiilor care prin destinaţie necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.5 Zonificarea funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici

Prin P.U.Z. + R.L.U. se propune instituirea a două unităţi teritoriale de referinţă şi anume:

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

Parcela cu NC109757

Funcţiuni admise:

- clădiri pentru locuinţe (locuire permanentă, temporară sau cazare);
- funcţiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, comerţ de proximitate;
- servicii de alimentaţie publică;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie;
- locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
- construcţii aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

Definirea noilor indicatori urbanistici: POT= 50%, CUT= 2.50mp ADC/mp teren, Regim de înălţime: S(D)+P+6E, Înălţimea maximă admisă la atic/cornişă = 24.00m (măsurata de la cota 0.00 până la streaşină/atic), respectiv 26.00m (măsurata de la CTA până la streaşină/atic).

Delimitarea edificabilului faţă de limitele proprietăţii

Retragere stradală

- Str. Crângului: Aliniamentul frontal este de minim 8,00m din limita de proprietate. Parterul şi 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

Funcţiuni admise:

- clădiri pentru locuinţe (locuire permanentă, temporară sau cazare);
- funcţiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, comerţ de proximitate;
- servicii de alimentaţie publică;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie;
- locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
- construcţii aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

Definirea noilor indicatori urbanistici: POT = 50%, CUT = 2.50mp ADC/mp teren, Regim de înălţime: S(D)+P+6E, Înălţimea maximă admisă la atic/cornişă= 24.00m (măsurata de la cota 0.00 până la streaşină/atic), respectiv 26.00m (măsurata de la CTA până la streaşină/atic)

Delimitarea edificabilului faţă de limitele proprietăţii:

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

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

Regim de aliniere lateral:

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

8. **UTR2 - M2a - zonă funcţională mixtă ZF08.4a - subzonă mixtă servicii, agrement şi locuire şi sport,** aplicată pentru parcela identificată cu NC103139.

Funcţiuni admise

- clădiri pentru cazare;
- funcţiuni sportive complexe şi servicii conexe;

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

- funcţiuni de ag sport
- funcţiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, comerţ de proximitate;
- servicii de alimentaţie publică;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie;
- locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
- construcţii aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

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

Delimitarea edificabilului faţă de limitele proprietăţii:

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

Regim de aliniere posterior: 5,00m faţă 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 circulaţiei şi a accesului auto, respectiv a circulaţiei pietonale corespunzătoare.

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

Gardurile dintre proprietăţi vor fi opace cu înălţimi 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 şi strălucitoare a împrejmuirilor. Se interzice utilizarea policarbonatului.

Parcela se poate lăsa şi neîmprejmuită, în funcţie de preferinţele beneficiarului.

BILANŢ 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 FUNCTIONALĂ MIXTĂ, SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVĂ
*În prezent pe terenul studiat nu sunt edificate construcţii - Ac=Acd=0mp. Pe coloana *Existent* sunt calculate suprafeţele maxime construite şi desfăşurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizaţi 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 UNITĂŢI INDUSTRIALE		ZONĂ FUNCTIONALĂ MIXTĂ, SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII SI 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 FUNCTIONALĂ MIXTĂ, SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII, AGREMENT SI SPORT	
* În prezent pe terenul studiat nu sunt edificate construcţii - Ac=Acd=0mp. Pe coloana *Existent* sunt calculate suprafeţele maxime construite şi desfăşurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizaţi în PUG				

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

Prin amplasarea construcţiilor şi amenajărilor pe lot şi rezolvarea amenajărilor aferente *nu se generează servituţi* pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

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

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

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului există reţele de distribuţie 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 Galaţi S.A. în care se menţionează existenţa următoarelor tipuri de reţele: pe str. Crângului - conductă de distribuţie a apei potabile PEID Dn 160mm, respectiv PEID Dn 225mm pe strada Tecuciului Nou.

Distribuţia apei potabile

Se va realiza printr-o reţea de conducte PE, pozate îngropat sub cota de îngheţ.

Apa caldă menajeră

Se va prepara local pentru fiecare clădire în parte.

Canalizarea menajeră

în zona amplasamentului există reţele de canalizare menajeră ce deservesc la nivel municipal. S-a obţinut avizul nr. 23953/07.08.2024 eliberat de către Apa Canal Galaţi S.A. în care se menţionează existenţa următoarelor tipuri de reţele: 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 acoperişul terasă se va realiza prin rigole şi burlane, către spaţiile verzi sau către bazine de colectare montate îngropat. Apele pluviale de pe platforme şi de pe locurile de parcare se vor colecta prin rigole şi guri de scurgere, se vor filtra prin separatoare de hidrocarburi şi apoi se vor deversa către bazine de retenţie pentru reutilizare.

Alimentarea cu energie electrică

Conform Avizului de amplasament favorabil cu nr. 3050240704628/21.08.2024 emis de către Distribuţie Energie Electrică România - Sucursala galaţi, pe str. Crângului există reţea de joasă tensiune (0,4KW) şi pe str. Tecuciului Nou există reţea de medie (20KW) şi joasă tensiune (0,4KW). Reţelele existente sunt aeriene. La intersecţia dintre cele două artere de circulaţie există un punct de transformare. Se va realiza extinderea reţelei existente prin branşamente subterane, în urma obţinerii ATR-ului la fazele ulterioare de proiectare (D.T.A.C. şi P.Th.). Se va avea în vedere montarea panourilor fotovoltaice ca sistem alternativ de obţinere a energiei electrice.

Telecomunicaţii

În zonă există reţele de telecomunicaţii.

Alimentarea cu căldura

Agentul termic şi prepararea apei calde menajere se vor asigura prin unităţi 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 - Condiţii tehnice privind protecţia atmosferei - anexa 2, pct. 4.

Alimentarea cu gaze naturale

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

Gospodărie comunală

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

3.7 Protecţia mediului

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

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanţi solizi, lichizi sau gazoşi, de origine naturală sau artificială, cu influenţe negative asupra factorilor de mediu (apă, aer, sol). Sunt considerate producătoare de substanţe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii şi instalaţii care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanţe poluante.

Conform propunerilor din proiect parcela va fi ocupată de clădiri având funcţiunea de locuire şi servicii complementare, sau clădiri cu funcţiune 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 posibilităţii de infiltrare a apelor de suprafaţă sunt necesare următoarele:

- realizarea sistematizării verticale şi în plan a amplasamentului pentru colectarea şi evacuarea rapidă a apelor din precipitaţii sau alte surse de suprafaţă prin realizarea unor pante minime de 2%;
- trotuarele şi platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzătoare şi vor fi prevăzu1e cu rigole pentru evitarea stagnării apei in jurul construcţiei.

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

Epurarea şi prepararea apelor uzate

Principala sursă de poluare a apei o constituie apele uzate rezultate din utilizarea curentă, dar care sunt canalizate şi deversate prin intermediul unei reţele de canalizare de incintă. Reţelele 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 deşeurilor

Gestionarea deşeurilor se va efectua în condiţii de protecţie a sănătăţii populaţiei şi a mediului supuse prevederilor legislaţiei specifice in vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deşeurilor. Acestea vor fi depozitate selectiv în europubele şi 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 activităţile ce se desfăşoară pe suprafaţa 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 şantierele de construcţie (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.
-

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

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

Organizarea sistemelor de spaţii verzi

După terminarea construcţiilor, zonele rămase libere vor fi amenajate ca spaţii verzi prin plantarea de arbori şi arbuşti, de plante decorative şi 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 protecţie.

Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană

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

Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţii şi al reţelelor edilitare majore

Prin realizarea construcţiilor pe amplasamentul studiat nu se elimină disfuncţionalităţile semnalate anterior în zona limitrofă. Noile obiective vor fi racordate la reţelele edilitare existente.

3.8 Obiective de utilitate publică

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

- Circulaţiile publice carosabile;
- Reţelele edilitare.

Tipuri de proprietăţi:

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

Prin soluţia de organizare spaţial - urbanistică propusa în P.U.Z. nu sunt afectate proprietăţile riverane (proprietăţi private) amplasamentului.

Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafeţe 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 şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Tecuci, terenurile studiate sunt situate parţial în zona COIJlplexelor sportive şi parţial în zona unităţilor industriale.

4.2 Categorii principale de intervenţie care să susţină materializarea programului de dezvoltare

Intervenţii asupra reţelelor edilitare - utilităţile se vor realiza în regim centralizat conform specificaţiilor impuse de către avizatorii de specialitate.

Intervenţii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul.

Intervenţii de lucrări de construcţii - realizare clădiri cu funcţiuni de locuire şi servicii complementare şi sportive.

Intervenţii de lucrări de amenajare peisagistică - plantarea şi amenajarea spaţiilor verzi.

4.3 Priorităţi de interventie

Se definesc următoarele priorităţi de intervenţie:

- Branşament la reţeaua de distribuţie a energiei electrice.
- Extinderea reţelelor de distribuţie a apei potabile.
- Realizarea reţelelor de canalizare menajeră şi 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 restricţii

Realizarea investiţiei este oportună pentru zona în care se află amplasamentul, pentru îmbunătăţirea cadrului construit şi valorificarea celui natural.

Se impun o serie de măsuri pentru obţinerea unei zone urbane unitare şi bine structurate prin:

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

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

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

După aprobarea P.U.Z. + R.L.U., ca prioritate de intervenţie o constituie realizarea documentaţiei tehnice aferente obţinerii autorizaţiei de construire a investiţiei.

Prin propunerile înaintate în documentaţie se contribuie la îmbunătăţirea imaginii urbane şi se promovează solicitările proprietarilor terenului, cu condiţia respectării prevederilor documentaţiei la fazele următoare de proiectare şi în execuţie.

Întocmit

arh. POPOVICI Alexandru Eugen

arh. DOBRE Smaranda Maria

Coordonator

arh. HOBLEA Alin Enver

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

VOLUMUL II - RLU - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el întărind şi detaliind reglementările din P.U.Z„ Prescripţiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. Nu se vor face intervenţii cu caracter modificator pe piesele desenate şi în piesa scrisă din documentaţia elaborata iniţial, fără acordul proiectantului. După aprobarea H.C.L. -ului P.U.Z. + R.L.U. constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

2. Baza legală a elaborării

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

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea privind autorizarea executării construcţiilor - nr. 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar - nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare - nr.7/1996;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcţii - nr.10/1995 cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 195/2005 privind protecţia mediului;
- Ordonanţa nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate nr.5/2000;
- Legea privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia -nr.213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei 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 şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" - GM - 01 O- 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 şi urbanismul cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;
- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 201 O 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 FUNCŢIUNI MIXTE, LOCUINŢE COLECTIVE, SPAŢII COMERCIALE, BIROURI, SPAŢII AGREMENT ŞI SPORT, PARCARE SUBTERANĂ ŞI SUPRATERANĂ** şi se aplică unităţii teritoriale de referinţă delimitate cu linie roşie discontinuă din planul de Reglementări urbanistice, ce face parte

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

În prezent terenurile au folosinţa actuală de curţi construcţii. Are următoarele vecinătăţi:

- **Nord:** str. Crângului (NC 115185);
- **Sud:** proprietate privată NC109758 (zonă canal apă),
- **Est:** teren viran, dig adiacent râului Bârlad;
- **Vest:** str. Tecuciului Nou (DN25).

Funcţiunile propuse sunt de zonă mixtă cu funcţiuni complexe de interes public, locuire inclusiv cazare, respectiv zonă mixtă cu funcţiuni sportive complexe, servicii conexe şi cazare şi sunt compatibile cu funcţiunile existente în zona studiată.

CAPITOLUL li - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi a amenajărilor pe terenul în studiu este permL pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege şi de prezentul regulament. Utilizarea funcţională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planşa de Reglementari urbanistice - zonificare.

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

Resurse de apa si platforme meteorologice

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

Investiţiile propuse prin proiect vor fi puse în funcţiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă şi canalizare ape uzate.

Zone cu valoare peisagistica şi zone naturale protejate

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie ,; aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport plin - gol, materiale utilizate, învelitoart.., paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Autorizarea şi executarea construcţiilor va avea în vedere păstrarea calităţii mediului natural (a vegetaţiei mature şi sănătoase) şi a echilibrului ecologic.

Diminuarea efectelor negative asupra peisajului ce se vor produce o dată cu realizarea viitoarelor obiective/construcţii se va face prin refacerea elementelor de vegetaţie (spaţii verzi ample, plantaţii de protecţie etc.).

Zone construite protejate

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

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

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 1O din R.G.U „

în vederea asigurării cu avizul organismelor tehnico-edilitar cor punzător, autorizarea executării construcţiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U. şi cu avizele gestionarilor de utilităţi.

Autorizarea lucrărilor se va face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, conform art. 14 din R.G.U„

Amplasarea faţă de drumurile publice: în zona drumurilor publice sunt permise construcţiile şi amenajările aferente de întreţinere şi exploatare, parcaje, reţele tehnico-edilitare, staţii de alimentare cu carburanţi, cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrări din zonele de protecţie.

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia respectării indicatorilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T. maximi admişi stabiliţi prin prezenta documentaţie de urbanism.

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

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform R.G.U„

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

Amplasarea construcţiilor se va face cu asigurarea condiţiilor de respectare a duratei minime de însorire, pentru încăperile de locuit, de minim o ora şi jumătate la solstiţiul de iarnă, potrivit Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, actualizat 2018. Potrivit aceluiaşi ordin, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea duratei minime de însorire. Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spaţiile închise şi asigurarea cerinţelor specifice legate de funcţiunea clădirii.

Recomandări generale şi observaţii privind orientarea clădirilor:

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

- pentru clădirile avânt orient t pe direcţia nord-est - sud-vest, este recomandată poziţionarea spre sud-est a încăperei de zi şi a camerelor de dormit şi spre nord-vest a spaţiilor de servicii şi a anexelor;
- pentru spaţiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spaţiile publice şi birouri;
- pentru ateliere de lucru, bucătării etc., se recomandă orientarea spre nord.

3.1. Alinierea construcţiilor

Prin aliniere se înţelege limita convenţională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcţiilor prin fixarea unei distanţe între fronturile construite şi un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea faţadelor existente, împrejmuirile etc.).

3.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Autorizarea executării construcţiilor se face în condiţiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentaţiile de urbanism şi stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.G.U.

Aliniament - linia de demarcaţie între terenurile aparţinând domeniului public şi cele aparţinând domeniului privat (linia gardului, a lotului etc.).

Regim de aliniere - linia construcţiilor care urmăreşte fronturile construite ale clădirilor. Faţă de aliniament construcţiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situaţii:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament în următoarele cazuri:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;
  - lărgirea drumului, alinierea construcţiilor noi fiind diferită faţă de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
  - obţinerea unor distanţe/benzi de protecţie;
  - facilitarea creării unor pieţe, degajamente, alveole în preajma unor construcţii cu circulaţie pietonală intensă;
  - obţinerea lăţimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Se va asigura coerenţa fronturilor stradale în funcţie de situaţia vecinătăţilor şi a caracterului general al străzii.

Se recomandă evitarea apariţiei de noi calcane din considerente estetice şi economice.

Pentru **UTR1 - M2a. ZF 08.2a** aferentă NC 109757 retragerea aliniamentului în raport cu strada Crângului, va respecta distanţa de minim 8,00 m faţă de viitorul aliniament.

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

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

Distanţe minime obligatorii faţă de limitele laterale şi faţă de limita posterioară a parcelei

Faţă de limitele laterale ale parcelei, construcţiile 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 NC 103659, NC 100381, NC 100319 - 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.

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

3.3. Amplasarea construcţiilor pe aceeaşi parcelă. Distanţe minime obligatorii

Distanţa minimă între clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii cele mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,00 m.

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

4. Reguli cu privire la asigura'r.ea accesel or obligatorii, a parcărilor

Autorizarea executării construcţiilor şi ame Jăriiorde orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumuriie publice direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de intervenţie (art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accesele pietonale corespunzătoare importanţei şi destinaţiei construcţiei (art. 26 din R.G.U.);
- reţeaua de drumuri precum şi retragerea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face conform legislaţiei in vigoare;
- organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din documentaţiile urbanistice.

Amplasamentul are accesele auto şi pietonal asigurat din strada Crângului existentă de pe latura nordică a amplasamentului, respectiv din strada Tecuciului Nou existentă pe latura vestică. Pentru circulaţia în incintă se propune realizarea unor alei carosabile cu o bandă de circulaţie pe sens - 3,50m lăţime şi trotuare de 1,50m pe una sau două laturi. Parcajele se vor realiza în subteranul clădirilor propuse şi parţial 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 şi ca zone de întoarcere.

Se vor respecta indicaţiile Normativului privind adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilităţi, indicativ NP051/2012 - Revizuire NP051/2000. Se vor prevedea rampe, pentru circulaţia persoanelor cu dizabilităţi ce folosesc mijloace specifice de deplasare, la trotuare şi spaţii publice.

Accesele pietonale vor fi conformate potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. Prin accese pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 spaţiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localităţi urbane. Se va respecta articolul 33 şi anexa nr. 5 din R.G.U.. Este interzisă staţionarea vehiculelor pe domeniul public.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele de apă, electricitate şi canalizare. Lucrările de îmbunătăţire, extindere sau mărire a capacităţii reţelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau deţinătorii de utilităţi parţial sau în întregime, după caz.

Lucrările de şantier vor începe după asigurarea utilităţilor astfel încât apa pentru organizarea de şantier să fie asigurată din reţeaua de apă a localităţii.

Reţelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea societăţilor de furnizare. Toate reţelele de incintă s vor executa îngropat. Nu se admit firide sau tablouri electrice decât în zonele laterale, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe. Firidele de branşament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe faţadele principale ale clădirilor. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a aparatelor de aer condiţionat în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

Proprietatea asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apă, canalizare, drumurile publice şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele, indiferent de modul de finanţare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

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

6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilqr pentru construcţii

Se menţin actualele parcele, fiind determinate prin actele de proprietate, limitate de străzile şi loturile adiacente.

Regimul de înălţime al construcţiilor

Se va respecta regimul de înălţime prevăzut în documentaţiile urbanistice.

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

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

Aspectul exterior al construcţiilor

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 construcţii cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălţime, etc) şi îmbunătăţirea aspectului compoziţional şi arhitectural prin folosirea de materiale noi şi moderne. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Raportul plin - gol va fi cel specific programului. Se interzice folosirea culorilor stridente (roşu, roz, verde, albastru, portocaliu, mov etc.) care afectează în mod negativ imaginea spaţiului public. Este obligatorie folosirea unor nuar· care să se armonizeze cu vecinătatea şi să creeze o imagine coloristică unitară.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinţei propuse şi în concordanţă stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Poziţia şi dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto şi pietonal.

Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare - în ceea ce priveşte peisajul, bunurile private sau publice, integritatea şi utilizarea spaţiului public.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Parcaje

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

Necesarul de parcaje pentru zona propusă va fi calculat în funcţie de numărul de unităţi locative care se va realiza şi de suprafaţa de spaţii pentru servicii. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locv'·

Spaţii verzi

Autorizarea executării construcţiilor va dispune obligativitatea menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei. Se recomandă ca pe suprafeţele neocupate cu clădiri să se asigure plantarea cel puţin a unui arbore la fiecare 100,00 mp, cu excepţia zonelor cu destinaţie specială.

Pentru întreţinerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafeţe de spaţiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mic de 20% din suprafaţa totală a parcelei generatoare a P.U.Z. şi amenajarea de spaţii verzi/plantaţii de protecţie aferente circulaţiilor carosabile. Amenajarea spaţiilor verzi publice se va execută cu material forestier şi floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere şi alte plantaţii de arbuşti decorativi care, prin proprietăţile lor biologice şi morfologice, au o valoare estetică şi ecologică şi nu afectează sănătatea populaţiei şi 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 înălţimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă dublată de gard viu. În cazul în care stâlpii de susţinere nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate.

Gardurile dintre proprietăţi vor fi opace cu înălţimi maxime de 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe.

Parcelele se pot lăsa şi neîmprejmuite, în funcţie de preferinţele beneficiarului.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

1. Unităti teritoriale de referintă

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

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

- **UTR1 - M2a. ZF 08.2a - zonă funcţională mixtă, subzona mixtă de servicii şi locuire colectivă** având prevederile menţionate la capitolele anterioare ale documentaţiei, aplicabilă pentru.
  - NC109757
  - NC103659, NC100381, NC100319
- **UTR2 - M4a. ZF 08.4a - zonă funcţională mixtă, subzona mixtă de servicii agrement şi sport** aplicabilă NC103139 cu prevederile menţionate la capitolele anterioare ale documentaţiei.

CAPITOLUL IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

Sectiunea I - Utilizare Functională

Articolul 1 - Utilizări admise

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

- clădiri pentru locuinţe (locuire permanentă, temporară sau cazare);
- funcţiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, comerţ de proximitate;
- servicii de alimentaţie publică;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie;
- locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
- construcţii aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

UTR2 - M4a. ZF 08.4a - zonă funcţională mixtă, subzona mixtă de servicii agrement şi sport:

- clădiri pentru cazare;
- funcţiuni sportive complexe şi servicii conexe;
- funcţiuni de agrement şi sport
- funcţiuni complexe de interes public amplasate la parterul clădirilor;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, comerţ de proximitate;
- servicii de alimentaţie publică;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie;
- locuri de joacă pentru copii, scuaruri publice;
- construcţii aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

Pentru ambele U T R - uri:

Articolul 2 - Utilizări permise cu condiţii

- mici activităţi manufacturiere cu condiţia să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme si să nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei. Terenul liber al parcelei nu va fi folosit pentru depozitare sau producţie. Programul de funcţionare nu va depăşi ora 22.

Articolul 3 - Interdicţii de utilizare

- activităţi/servicii de tip industriai sau cvasi industrial, poluante de orice natură şi prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate după orele 22.00;
- instalarea a panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- construcţii provizorii de orice natură;
- unităţi care comercializează şi/sau produc materiale de construcţii;
- staţii de betoane;
- depozite de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- autobaze, staţii de întreţinere auto, service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- activităţi agrozootehnice;
- lucrări de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajările din spaţiile publice sau parcelele adiacente;
- cimitire.

Secţiunea Ii - Condiţii de amplasare, echipare şi conformare a clădirilor

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

Conform P.U.G. parcela se consideră construibilă fiind întrunite cumulativ condiţiile menţionate anterior în Cap. Ii, pct. 9:

- construcţiile vor avea regim izolat. Parcela are suprafaţa 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 faţă de aliniament

Regimul de aliniere frontal a parcelelor va fi:

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

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

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

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

UTR 1 - M2a. ZF 08.2a - zonă funcţională mixtă, subzona mixtă de servicii şi 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 funcţională mixtă, subzona mixtă de servicii agrement şi sport pentru NC 103139

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

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

Articolul 7 - Circulatii si accese

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

Articolul 8 - Staţionarea autovehiculelor

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

Articolul 9 - Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

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

Articolul 10 -Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii, va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii şi va fi subordonat cerinţelor zonei.

Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu cadrul construit învecinat. Toate faţadele vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel de calitate.

Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor de construcţii. 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 pastişe şi imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a acestora, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

În cazul realizării unor spaţii comerciale la parterul clădirilor se va respecta caracterul zonei şi se vor prezenta studii de inserţie care să ilustreze variantele propuse.

Articolul 11 - Condiţii de echipare edilitară

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

Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit branşamente aeriene. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafeţele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperişuri, copertine şi de pe terenul amenajat să se facă către o reţea de canaliza de incintă - fără să afecteze proprietăţile învecinate.

Toate branşamentele noi vor fi realizate îngropat şi se va ţine cont de condiţiile şi precauţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi de nivelul apei freatice.

Articolul 12 - Spaţii libere şi spaţii plantate

Suprafeţele libere şi plantate vor respecta bilanţul teritorial propus. Spaţiile exterioare, exclusiv cele pentru circulaţia auto şi pietonală, se vor amenaja ca spaţii verzi, vor fi înierbate şi 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. Suprafaţa minimă de spaţii va fi de 20% din suprafaţa parcelei generatoare. Spaţiile verzi se pot amplasa pe terasele imobilelor şi pe faţadele acestora.

Articolul 13 - Împrejmuiri

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

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

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

Gardurile dintre proprietăţi vor fi opace cu înălţimi de maxim 2,00 m care vor masca garaje, sere, anexe. Parcela se poate lăsa şi neîmprejmuită, în funcţie de preferinţele beneficiarului.

Secţiunea III - Posibilităţi Maxime de Ocupare şi 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 legislaţia specifică modificarea prevederilor P.U.G + R.L.U. este posibilă o singură dată prin promovarea unei documentaţii de urbanism P.U.Z + R.L.U.

CAPITOLUL V - UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

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

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

Coordonator urbanism

arh. H@B, 'm . Enver

Întocmit

arh. POPOVICI Alexandru Eugen

arh. DOBRE Smaranda Maria