Asimptotic
proiectare arhitectura & urbanism tel. 0723 733 110, 0722 71 72 79, e-mail: asimptotic@gmail.com, web: www.architectus.ro
Sos. Nicolina nr. 13, bl 938, ap 28, Iași – tel. 0723 733110, CUI 24626541, J22/3142

PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE)

zona UM 01589 – CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galați

- BENEFICIAR: UAT TECUCI - repr. de Trifan Dan si arh. şef Crăciun V.
- PROIECTANT: SC ASIMPTOTIC SRL
- NR. PROIECT: 05/2018
- DATA ELABORARII: MAI 2018

ROMÂNIA

Judeţul Galaţi

Municipiul Tecuci

Nr. 35824/R din 22.03.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 146 din 27-03-2018

ÎN SCOPUL: DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ INCLUSIV PUZ PENTRU SISTEMATIZARE ZONĂ UM 01589 (ACTUALIZARE)

Urmare cererii adresate de **UAT TECUCI** reprezentat de **TRIFAN DAN** cu sediul în judeţul Galaţi, municipiul Tecuci, satul -, sectorul -, cod poştal 805300, strada 1Decembrie 1918, nr.66, bl.-, sc.- , et. -, ap.-, telefon / fax 0372364111/0236816054, e-mail - , înregistrată la nr. 35824 din 20.03.2018.

Pentru imobilul - teren – proprietatea UAT a municipiului Tecuci, situat în judeţul Galaţi, municipiul Tecuci, cod poştal 805300, strada, UM 01589, nr.- bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin plan de situaţie, număr cadastral -.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr.10/10 ianuarie 1996 , faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local Tecuci, nr. 16/25.03.1999, hotărârea Consiliului Local Tecuci nr. 4/31.01.2013 pentru prelungirea valabilității și hotărârea Consiliului local Tecuci nr. 5/21.01.2016 și PUZ nr. 510/2012

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se

C E R T I F I C Ă :

1. REGIMUL JURIDIC :

Zona ce urmează a fi studiată este constituită dintr-o varietate de tipuri de proprietate,fiind compusă din imobile aparținând domeniului privat al persoanelor fizice/juridice și din imobile aparținând domeniului public/privat al unității teritorial administrative.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Situație existentă: teren intravilan construit/neconstruit în suprafață de 232276 mp.

Situație propusă: obiectivul actualizării documentației tehnice PUZ,constă în crearea cadrului de reglementare din punct de vedere al planificării urbanistice,prin elaborarea propunerilor de organizare urbanistică a arealului de implementare,în vederea stabilirii obiectivelor acțiunilor și măsurilor de dezvoltare urbanistică în cadrul teritoriului urbanistic al zonei.

3. REGIMUL TEHNIC :

Beneficiarul solicită actualizarea/avizarea/aprobarea documentației de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal pentru suprafața de teren aparținând fostei UM 01598 Tecuci.

Încadrare urbanistică: Conform reglementărilor documentaţiei de urbanism nr.10/10 ianuarie 1996 , faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local Tecuci, nr. 16/25.03.1999, hotărârea Consiliului Local Tecuci nr. 4/31.01.2013 pentru prelungirea valabilității și hotărârea Consiliului local Tecuci nr. 5/21.01.2016 și PUZ nr. 510/2012.

Prin actualizarea documentației PLANULUI URBANISTIC ZONAL a terenului fostei UM 01589 din municipiul Tecuci,se dorește stabilirea obiectivelor,acțiunilor și măsurilor de dezvoltare ale zonei.

În conținutul documentației se va regăsi tratarea următoarelor categorii de probleme:

-probleme principale rezultate din analiza situației existente,disfuncționalități și priorități de intervenție la nivelul zonei studiate,corelate cu teritoriile administrative adiacente;

-zonificarea funcțională și stabilirea regimului juridic al acestuia printr-un sistem de reglementări și servituții adecvate;

-potențialul economic al zonei;
-organizarea circulațiilor și a transporturilor;
-echipare tehnico-edilitară;
-reabilitarea,protecția și conservarea mediului;
-reabilitarea,protecția și conservarea patrimoniului construit;
-condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.

În urma studiului și a propunerilor de soluționare a categoriilor de probleme menționate mai sus, materialul oferă instrumente de lucru necesare actualizării,aprobării cât și urmăriri aplicării Planului Urbanistic Zonal în următoarele domenii: proiectare,administrație centrală și locală,agenți economici,colectivități sau persoane particulare beneficiare.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local aferent va urmării introducerea permisivităților și constrângerilor urbanistice,crearea condițiilor de autorizare a noilor construcții,crearea premiselor spațiale pentru desfășurarea activităților economice și sociale în acord cu obiectivele de dezvoltare locală.De asemenea vor fi accentuate implicațiile dezvoltării urbanistice asupra sistemului de circulații și a rețelei de infrastructură edilitară,fiind conturate masurile pentru dezvoltarea armonioasă a zonei.

Documentația de urbanism va fi întocmită și însușiită de proiectanți autorizați, specialiști cu drept de semnătură,conform legislației în vigoare.

Posibilitatea actualizării documentației de urbanism,cu aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare,actualizată,pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL .

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ INCLUSIV PUZ PENTRU SISTEMATIZARE ZONĂ UM 01589 (ACTUALIZARE).

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru actualizare PUZ –solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului : Agenţia pentru protecţia mediului Galaţi situată în str. Regiment 11 Siret, nr. 2, telefon 0236/466683 sau 0236/466686.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea actualizării PUZ la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea actualizării PUZ.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE ACTUALIZARE PUZ VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentaţia tehnică – D.T., după caz:

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☒ alimentare cu apă	☒ gaze naturale	*Alte avize/acorduri*
☒ canalizare	☒ telefonizare	☐
☒ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☒ SADPP

d.2. Avize şi acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☒ protecţia civilă ☒ sănătatea populaţiei

d.3. Avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☐ Insp.Jud.în Construcţii Galaţi ☐ Direcţi Jud. pentru Cultură Galaţi ☒ Aviz unic Consiliul Judeţean

d.*4. Studii de specialitate*

☐ Referat geotehnic ☒ ridicare topografică ☐ _____

e) Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Cătălin-Constantin Hurdubae
L.S.

SECRETAR,
Jr.Fotache Valerica

ROMÂNIA JUD. GALAŢI MUNICIPIUL TECUCI PRIMAR

ARHITECT ŞEF,
Arh. Crăciun Vasilică

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

EXPERIENȚE ÎMPREUNĂ.

S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

CIF: RO427320

Nr. de ordine in Registrul Comertului: J40/8926/1997

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Divizia: ACCES SI TRANSPORT ROMANIA
Departamentul: PROIECTARE & INVENTAR A RETELEI PASIVE
Compartimentul: PROIECTARE RETEA PASIVA SUD

Anexa 8.4
Data 7.08.2018
Avizul Nr.588

Catre:
UAT TECUCI

AVIZ FAVORABIL

Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru proiectul **"RESTRUCTURARE DOCUMENTATIE TEHNICA INCLUSIV PUZ PENTRU SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE)"** vă comunicăm AVIZUL FAVORABIL DE PRINCIPIU pentru faza " PUZ " urmând ca la faza "Proiect de execuție - D.T.A.C. - Documentație tehnicã pentru autorizarea executării lucrărilor de construire", să solicitați AVIZUL TEHNIC de la TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. (în care se vor stabili condițiile de coexistență între instalațiile de tc. si lucrările propuse de dvs.)

Menționăm că nerespectarea condiției de mai sus atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

În cazul avarierii instalațiilor de telecomunicații veți suporta contravaloarea pagubelor rezultate şi valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare şi legii specifice în vigoare.

Costul eventualelor lucrări de proiectare şi construcții montaj de deviere, protejare a cablurilor de telecomunicații va fi suportat de către beneficiarul lucrării;

AVIZAT
Responsabil eliberare Avize Tehnice
ing.Elena Mihaila



UTR u.m. 1	40%	1.60
IS	P+1/P+2 P+3	6.00-12.00m

UTR u.m. 2	25%	1.2
Lc	P+2 P+3	9.00-12.00m

UTR u.m. 3	50%	1
IS,SV	P+1	6.00-9.00m

Cladire			
Muzeu	675		
Dormitor A1	875	3	
Sali de studiu K	725	4	2900
Bl.alim.	2047	2	4094
Dormitor B	856	2	1712
Magazii C	547	1	547
Sala de sport	590	1	590
Spalatorie	383	1	383
Remiza PSI	174	1	124
Infirmerie	234	1	234
Dorm A4	864	3	2592
Sala spectacol B1	716	1	716
Sala spectacol B2	716	1	716
Magazii B3	1146	1	1146
Popota	345	1	345
Magazii B4	712	1	712
CT - partial	298	1	298
Remiza auto- partial	314	1	314
Sala spectacol B6	563	1	563
Clinica Tudor	185	2	370
TOTAL	12915		22331
Suprafata teren	114796		
POT exist	11.25%		
CUT exist	0.19		

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	INTERSECTII NECORESPUNZATOARE	REORGANIZAREA GENERALA A CIRCULATIEI RUTIERE PRIN STUDIUL ACESTEIA, CARE SA REGLEMENTEZE DISFUNCTIONALITATILE
	DRUMURI NEAMENAJATE	TRATAMENTE, AMENAJARI, CONSOLIDARI, REDIMENSIONARI LA TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	EXISTENTA UNOR DRUMURI FARA CONTINUITATE	OPTIMIZAREA LEGATURILOR INTRE TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	ABSENTA PARCAJELOR SI A PIETONALELOR PE TOATE SECTOARELE DE DRUM	AMENAJAREA PARCAJELOR SI A TRASEELOR PIETONALE DE-A LUNGUL TUTUROR CAILOR DE COMUNICATIE
	CIRCULATIA TRANSPORTULUI GREU PRIN INTERIORUL ZONEI	PREVEDEREA UNUI DRUM DE CENTURA PENTRU DEVIEREA TRANSPORTULUI GREU
	LIPSA ILUMINATULUI PUBLIC	PREVEDEREA DE CORPURI DE ILUMINAT STRADALE CONECTATE LA RETEAUA ORASENEASCA
	LIPSA SEMNALIZARI RUTIERE CORESPUNZATOARE	PREVEDEREA UNEI SEMNALIZARI RUTIERE CORESPUNZATOARE
	LEGATURA DEFECTUOASA CU ORASUL	STUDIEREA POSIBILITATILOR DE CONECTARE LA ARTERE DE CIRCULATIE MAJORE DIN ORAS
FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE NERAZIONALA	FOND CONSTRUIT IMBATRANIT, IN STARE MEDIE SI PROASTA	PROGRAME DE REVIGORARE A ZONELOR IMBATRANITE
	ZONE CU P.O.T. SI C.U.T. FOARTE MIC	CRESTEREA INDICATORILOR P.O.T. SI C.U.T. PRIN REPARCELARE, PROGRAM DE REABILITARE A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT PE BAZA UNOR PROIECTE ELABORATE DE PROIECTANTI AUTORIZATI
	ZONE DEZORGANIZATE, TERENURI VIRANE	PROPUNERE DE PARCELARE/REPARCELARE SI COMPLETARE A TESUTULUI CONSTRUIT
	LIPSA DOTARILOR DIN UNELE ZONE DE LOCUIT: SCOALA, GRADINITA, PUNCT MEDICAL, CENTRU DE CARTIER, PUNCT DE COLECTARE A DESEURILOR	FACILITATI PENTRU AMPLASAREA ACESTORA IN ZONELE DEFICITARE
	VECINATATI CONFLICTUALE: CALE FERATA, ZONA DE PRODUCTIE	PROPUNERI DE REZOLVARE A CONFLICTELOR PRIN PLANTATII DE PROTECTIE SI ZONE TAMPON, LIMITAREA SI REGLEMENTAREA TIPURILOR DE PRODUCTIE PERMISE
	CLADIRI AFLATE IN PATRIMONIU	NU ESTE CAZUL
SPATII AGREMENT, SPORT	CLADIRI CU VALOARE DE PERSONALITATE A ZONEI	REABILITARE SI REFUNCTIONALIZARE
	REGIM JURIDIC INCERT	REALIZAREA DE DOCUMENTATII CADASTRALE
	LIPSA UNOR DOTARI SPORTIVE; ZONE DE AGREMENT INSUFICIENT SUSTINUTE	REZERVAREA UNOR AMPLASAMETE PENTRU REALIZAREA ZONELOR DE RECREERE SI SPORT; ORGANIZAREA CELOR EXISTENTE
	TERENURI VIRANE, PLANTATII DEZORGANIZATE SAU IMBATRANITE	PROPUNERI DE AMENAJARE SI OPTIMIZARE A SPATIILOR RESPECTIVE
PROBLEME DE MEDIU	LIPSA PUNCTELOR DE COLECTARE A DESEURILOR	AMENAJAREA SI AMPLASAREA PLATFORMELOR DE GUNOI DE PRINCIPII MODERNE SI ECOLOGICE
	SURSE DE POLUARE FONICA, AERIANA, A APEI SI A SOLULUI	PREVEDEREA DE PLANTATII DE PROTECTIE, STABILIREA DE DISTANTE DE PROTECTIE FATA DE SURSELE DE POLUARE INEVITABILE, REGLEMENTAREA INDICILOR MAXIMI ADMISI PRODUSI DE UNITATILE DE PRODUCTIE SI A METODELOR DE EVACUARE A DESEURILOR
	CONDITII DE FUNDARE SPECIALE	NU ESTE CAZUL
	DATORITA COMPOZITIEI CHIMICE A APEI DIN SUBSOL	NU ESTE CAZUL
	EXISTENTA ZONELOR CU RISC DE ALUNECARI DE TEREN, SI INUNDABILE PRIN INTRAVILAN	NU ESTE CAZUL
	PERSPECTIVE DE DEGRADARE	PREVEDEREA DE PLANTATII DE PROTECTIE, CLADIRI NOI.

LIMITE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALE
- LIMITA UTR-URI APROBATE PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 5 din 21.01.2016

ZONIFICARE
- CLADIRI ADAPOSTIND DIVERSE INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- CLADIRI DE FUNCTIUNI DE PRODUCTIE
- CLADIRI ABANDONATE, IN STARE AVANSATA DE DEGRADARE
- GARAJE
- TEREN VIRAN NEAMENAJAT
- CLADIRI PROPUSE SPRE DEMOLARE

CIRCULATII
- CAROSABIL IN STARE BUNA: STR. GHEORGHE PATRASCU
- CAROSABIL IN STARE PROASTA: DIVERSE ALEI PE AMPLASAMENT, FARA NUME
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE FEROVIARA

RETELE
- GEIGER
- RETEA GAZ METAN
- CAMIN APA-CANAL
- RETEA TERMOFICARE
- STALP DIN LEMN

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- COPAC EXISTENT

SC. TOPOGEOTEHNICS SRL

Suprafata din masuratori indicata de beneficiar 228456mp

Beneficiar: Mun. TecuciZONA U.M. 01589

Actiunea	Numele	Semnatura
Masurat	Topogeotehnics	
Redactat	Topogeotehnics	
Contr. STAS	Topogeotehnics	

PLAN DE SITUATIE
Sistem de proiectie Stereo - 70
Plan de referinta Marea Neagra
Scara 1:1000

s.c. ASIMPTOTIC srl

SEF PROIECT	arh. O. RUSU	
PROIECTAT	arh. O. RUSU	
DESENAT	arh. O. RUSU	

Pr. nr. 05/2018
Data: 08.2018

Beneficiar	*BENEFICIAR: UAT Tecuci*
Denumire	*PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589(ACTUALIZARE) zona UM 01589 CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galati*
Amplasament	
Planse	SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FUNCTIONALA

Scara - 1:1000
Faza: PUZ avizare
U1

APĂ CANAL S.A. Galați
Protejăm Apa, Protejăm Viața!
CUI: RO 16914128; Nr.ord. Reg. Com./an: J17/1795/05.11.2004
Str. Constantin Brâncoveanu nr. 2 Galați 800058
Tel: 0236-473.380; Fax: 0236-473.367; www.apa-canal.ro; Email: office@apa-canal.ro

SRAC Certificat Nr.9529 ISO 9001 | SRAC Certificat Nr.1978 ISO 14001 | SRAC Certificat Nr.1043 OHSAS 18001 | IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

Nr. 27347 /16.08 2018

CATRE,
PRIMARIA MUNICIPIULUI TECUCI
Str. 1 Decembrie 1918, nr. 66

In urma analizei documentatiei tehnice intocmita de SC ASIMPTOTC SRL, Proiect nr. 05/2018, depusa la Societatea APA CANAL S.A. cu nr. de inregistrare .04.2017 si in **baza Legii 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, a Normelor metodologice de aplicare a legii aprobate prin Ordinul MLPTL nr. 1430/2005 si a "Regulamentului de organizare si functionare a serviciului public de alimentare cu apa si de canalizare al Operatorului Regional APA CANAL SA Galati" aprobat prin Hotararea A.D.I. nr. 56/2013 si modificarile aprobate prin Hotararea A.D.I. nr. 44/2015,** va inaintam **avizul nostru** pentru:

Plan Urbanistic Zonal pentru sistematizare zona UM (actualizare)
zona U.M. 01589 – CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galati

cu urmatoarele precizari si conditii:

- Investitia propusa se va corela cu lucrarile prevazute in cadrul investiei **"Bransament apa rece si racord canalizare pentru Supermarket Kaufland Tecuci"** pe teren situat in str. Ghe. Patrascu nr. 64-66 avizata de societatea noastra cu **avizul nr. 5260 /30.03.2011 si** a investiei **"Construire retea gaze naturale pentru punct de lucru situat in str. Ghe. Patrascu nr. 64-66"** avizata de societatea noastra cu **avizul nr. 2150/26.01.2011,** a investiei **"Eliberare amplasament in vederea construirii spatiului comercial Kaufland Tecuci - pentru punct de lucru situat in str. Ghe. Patrascu nr. 64-66"** avizata de societatea noastra cu **avizul nr. 10753/2011,** precum si urmarindu-se respectarea tuturor conditiilor din acest aviz.

In cadrul investitiei prin **POIM 2014-2020 „Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apa si Apa Uzata din Judetul Galati in perioada 2014 - 2020",** sunt prevazute lucrari de infrastructura apa si apa uzata pe amplasamentul propus, dupa cum urmeaza:

- extindere retea canalizare pe strada Carol I;
- extindere retea de distributie apa potabila si extindere retea canalizare pe strada Ghe. Petrascu;
- extindere retea canalizare pe strada Nicolae Titulescu.

In Memoriul tehnic prezentat se precizeaza ca se va pastra aliniamentul construit la carosabilul din b-dul Carol I, cat si la strada Nicolae Titulescu.

*Prin urmare, se impune ca lucrarile propuse in cadrul investitiei "**Plan Urbanistic Zonal pentru sistematizare zona UM (actualizare)**", sa fie corelate cu lucrarile din cadrul investitiei prin POIM 2014-2020 **„Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata in judetul Galati in perioada 2014 – 2020 – Municipiul Galati".***

- In prezent, in zona lucrarilor propuse, societatea APA CANAL SA Galati are in exploatare conducta de apa rece OL Dn 400mm, Fonta Dn 100mm (grad avansat de uzura), colectorul de ape pluviale Beton Dn 400mm si colectorul de canalizare ape uzate menajere Beton Dn 500mm, conducte pozate in trotuar si pe strada Ghe. Patrascu, iar pe Aleea de acces, conducta de apa rece existenta PEHD Dn 160mm din care s-a realizat bransamentul de apa rece care alimenteaza Supermarketul, PEHD Dn 110mm si colectorul de canalizare menajera PAFSIN Dn 500mm, din care s-a realizat racordul de canalizare ape uzate menajere Dn 300mm, conducte trasate conform planului de situatie Plansa U1.

- Sistemele de alimentare cu apa si de canalizare se vor dimensiona pentru etapa finala si dezvoltarile in zona pentru urmatorii 25-30 ani (perioada care reprezinta durata medie de amortizare a lucrarilor executate).
- La intocmirea documentatiilor se va avea in vedere respectarea prevederilor STAS-urilor si Normativelor in vigoare specifice obiectivelor proiectate.
- Se vor utiliza materiale performante, ecologice, agrementate tehnic si sanitar si tehnologii noi atat

pentru retelele publice de alimentare cu apa potabila (Fonta ductila, PEHD), cat si pentru bransamentele de apa, precum si pentru retelele publice de canalizare (PAFSIN), respectiv pentru racordurile de canalizare proiectate sau cele care vor fi inlocuite, conform standardelor in vigoare.

- Se va prevedea realizarea bransamentelor de apa/racorduri de canalizare pentru toti abonatii (toate numerele postale) si inlocuirea bransamentelor de apa/racorduri de canalizare vechi, aferente proprietatilor, dimensionate corespunzator unui breviar de calcul rezultat din inventarierea echivalentilor de debit, in punctele de racord la conductele proiectate se vor monta robineti de concesie din fonta montati in casete etanse cu tija, pentru actionare de la suprafata. Bransamentele individuale de apa vor fi din PEHD PN10, cu imbinare prin electrofuziune si vor avea diametru de minim De 32mm. Bransamentele de apa si racordurile de canalizare vechi vor fi inlocuite din punctul de racord la noile retele stradale, pana la limita de proprietate. La limita de proprietate se vor prevedea camine de bransament si camine de racord pe racordurile de canalizare.

Pe bransamentele de apa/racorduri de canalizare la limita de proprietate se vor executa, acolo unde nu exista, camine de bransament/camine de racord, iar in cazul in care acestea sunt avariate vor fi refacute.

In cazul in care nu se pot realiza camine de bransament/camine de racord la limita de proprietate, acestea se vor amplasa in exteriorul proprietatilor, pe trotuar.

- Caminele de vizita vor fi prevazute cu capace din fonta ductila sau materiale compozite, securizate cu antifurt, cu scari de acces incastrate in peretele caminului.

- Caminele existente si proiectate pe retelele de apa si canalizare, vor fi ridicate la cota sistematizata a tramei stradale, iar acolo unde se impune acestea vor fi consolidate sau refacute dupa caz, asigurandu-se prin aceasta siguranta in exploatarea retelelor de apa si canalizare;

- Obligatoriu la realizarea retelelor exterioare de apa si canalizare trebuie sa fie realizata si sistematizarea drumurilor, dimensionate conform standardelor in vigoare, in vederea accesului utilajelor de interventie cu gabarit mare, in caz de urgenta (masina de pompieri, salvare, vidanja, autocuratator, etc).

La stabilirea traseelor conductelor proiectate se vor respecta întocmai prevederile SR 8591/1997 privind amplasarea în localitãti a constructiilor fatã de retelele edilitare subterane executate în sãpãturã (distante minime fatã de elementele de constructie, în plan vertical si în plan orizontal), si Prevederile Normativului pentru fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire colapsibile - Indicativ NP 125/2010, STAS 4316/1998, Normativ GP 043/1999 si I22/1999 privind proiectarea si executarea unor retele de apa si de canalizare in terenuri macroporice si terenuri cu infiltratii de apa .

Dupa punerea in functiune a conductelor noi, conductele vechi se vor scoate din functiune si dezafecta pe baza unor solutii tehnice adecvate astfel incat sa nu fie afectata in timp stabilitatea tuturor retelelor edilitare, a drumurilor si a constructiilor din vecinatatea acestora.

Documentatia va contine toate datele ca receptia lucrarilor sa se poata face conform prevederilor din HG 343/2017.

La predarea amplasamentului, înainte de începerea lucrãrilor, sau ori de cate ori situatia din teren o impune, precum si la receptia acestora vor fi convocati delegatii Societatea APA CANAL S.A. Galati care vor fi anuntati în timp util, urmand a se incheia proces verbal la fiecare faza determinanta cu toti factorii de raspundere (beneficiar, Primaria Municipiului Tecuci, constructor autorizat, proiectant autorizat, delegatii Societatea APA CANAL S.A. si delegatii tuturor detinatorilor de retele subterane existente in zona respectiva), urmarindu-se respectarea documentatiei tehnice si a conditiilor din avize, eventualele modificari datorate situatiilor apar in teren urmand a fi insusite de toti cei mentionati mai sus.

Prezentul aviz este valabil pe toata perioada implementarii investitiei pana la finalizarea executarii lucrarii pentru care a fost eliberat, respectiv pana la data semnarii procesului-verbal de receptie finala a lucrarilor, cu conditia inceperii lucrarilor in termenul prevazut de lege, cu exceptia cazurilor in care pe parcursul procedurii de avizare prevazute de lege, necunoscute la data emiterii avizului, precum si/sau modificari ale conditiilor care au stat la baza emiterii acestuia, dupa caz.

Director Tehnic Productie,
ing. Aurel Condurache

Sef Departament Tehnic Proiectare,
ing. Virgil State

SOCIETATEA APA CANAL S.A. J17/1795/2004 3 GALATI-ROMANIA

VL-2ex.
14.08.2018

Apă - Canal S.A.
Valabil cu aviz
27347 / 16.08.2018

Cladire	Suprafata construita	Numar de nivele	Suprafata desfasurata
Muzeu	675	2	1350
Dormitor A1	875	3	2625
Sali de studiu K	725	4	2900
Bl.alim.	2047	2	4094
Dormitor B	856	2	1712
Magazii C	547	1	547
Sala de sport	590	1	590
Spalatorie	383	1	383
Remiza PSI	124	1	124
Infirmerie	234	1	234
Dorm A4	864	3	2592
Sala spectacol B1	716	1	716
Sala spectacol B2	716	1	716
Magazii B3	1146	1	1146
Popota	345	1	345
Magazii B4	712	1	712
CT - partial	298	1	298
Remiza auto- partial	314	1	314
Sala spectacol B6	563	1	563
Clinica Tudor	185	2	370
TOTAL	12915		22331
Suprafata teren	114796		
POT exist	11.25%		
CUT exist	0.19		

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	INTERSECTII NECORESPUNZATOARE	REORGANIZAREA GENERALA A CIRCULATIEI RUTIERE PRIN STUDIUL ACESTEIA, CARE SA REGLEMENTEZE DISFUNCTIONALITATILE
	DRUMURI NEAMENAJATE	TRATAMENTE, AMENAJARI, CONSOLIDARI, REDIMENSIONARI LA TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	EXISTENTA UNOR DRUMURI FARA CONTINUITATE	OPTIMIZAREA LEGATURILOR INTRE TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	ABSENTA PARCAJELOR SI A PIETONALELOR PE TOATE SECTOARELE DE DRUM	AMENAJAREA PARCAJELOR SI A TRASEELOR PIETONALE DE-A LUNGUL TUTUROR CAILOR DE COMUNICATIE
	CIRCULATIA TRANSPORTULUI GREU PRIN INTERIORUL ZONEI	PREVEDEREA UNUI DRUM DE CENTURA PENTRU DEVIEREA TRANSPORTULUI GREU
	LIPSA ILUMINATULUI PUBLIC	PREVEDEREA DE CORPURI DE ILUMINAT STRADALE CONECTATE LA RETEAUA ORASENEASCA
	LIPSA SEMNALIZARII RUTIERE CORESPUNZATOARE	PREVEDEREA UNEI SEMNALIZARI RUTIERE CORESPUNZATOARE
	LEGATURA DEFECTUOASA CU ORASUL	STUDIEREA POSIBILITATILOR DE CONECTARE LA ARTERE DE CIRCULATIE MAJORE DIN ORAS.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	FOND CONSTRUIT IMBATRANIT, IN STARE MEDIE SI PROASTA	PROGRAME DE REVIGORARE A ZONELOR IMBATRANITE
	ZONE CU P.O.T. SI C.U.T. FOARTE MIC	CRESTEREA INDICATORILOR P.O.T. SI C.U.T. PRIN REPARCELARE, PROGRAM DE REABILITARE A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT PE BAZA UNOR PROIECTE ELABORATE DE PROIECTANTI AUTORIZATI
	ZONE DEZORGANIZATE, TERENURI VIRANE	PROPUNERE DE PARCELARE/REPARCELARE SI COMPLETARE A TESUTULUI CONSTRUIT
	LIPSA DOTARILOR DIN UNELE ZONE DE LOCUIT: SCOALA, GRADINITA, PUNCT MEDICAL, CENTRU DE CARTIER; PUNCT DE COLECTARE A DESEURILOR	FACILITATI PENTRU AMPLASAREA ACESTORA IN ZONELE DEFICITARE
	VECINATATI CONFLICTUALE: CALE FERATA, ZONA DE PRODUCTIE	PROPUNERI DE REZOLVARE A CONFLICTELOR PRIN PLANTATII DE PROTECTIE SI ZONE TAMPON; LIMITAREA SI REGLEMENTAREA TIPURILOR DE PRODUCTIE PERMISE
	CLADIRI AFLATE IN PATRIMONIU	NU ESTE CAZUL
	CLADIRI CU VALOARE DE PERSONALIZARE A ZONEI	REABILITARE SI REFUNCTIONALIZARE
	REGIM JURIDIC INCERT	REALIZAREA DE DOCUMENTATII CADASTRALE
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	LIPSA UNOR DOTARI SPORTIVE; ZONE DE AGREMENT INSUFICIENT SUSTINUTE	REZERVAREA UNOR AMPLASAMENTE PENTRU REALIZAREA ZONELOR DE RECREERE SI SPORT,ORGANIZAREA CELOR EXISTENTE
	TERENURI VIRANE, PLANTATII DEZORGANIZATE SAU IMBATRANITE	PROPUNERI DE AMENAJARE SI OPTIMIZARE A SPATIILOR RESPECTIVE
PROBLEME DE MEDIU	LIPSA PUNCTELOR DE COLECTARE A DESEURILOR	AMENAJAREA SI AMPLASAREA PLATFORMELOR DE GUNOI DE PRINCIPII MODERNE SI ECOLOGICE
	SURSE DE POLUARE FONICA, AERIANA, A APEI SI A SOLULUI	PREVEDEREA DE PLANTATII DE PROTECTIE; STABILIREA DE DISTANTE DE PROTECTIE FATA DE SURSELE DE POLUARE INEVITABILE; REGLEMENTAREA INDICILOR MAXIMI ADMISI PRODUSI DE UNITATILE DE PRODUCTIE SI A METODELOR DE EVACUARE A DESEURILOR
	CONDITII DE FUNDARE SPECIALE DATORITA COMPOZITIEI CHIMICE A APEI DIN SUBSOL	- NU ESTE CAZUL
	EXISTENTA ZONELOR CU ALUNECARI DE TEREN SI INUNDABILE IN INTRAVILAN	- NU ESTE CAZUL
	PERSPECTIVE DEFAVORABILE	PREVEDEREA DE PLANTATII DE PROTECTIE; CLADIRI NOI.

LIMITE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALE
- LIMITA UTR-URI APROBATE PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 5 din 21.01.2016

ZONIFICARE
- CLADIRI ADAPOSTIND DIVERSE INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- CLADIRI CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE
- CLADIRI ABANDONATE, IN STARE AVANSATA DE DEGRADARE
- GARAJE
- TEREN VIRAN NEAMENAJAT
- CLADIRI PROPUSE SPRE DEMOLARE

CIRCULATII
- CAROSABIL IN STARE BUNA: STR. GHEORGHE PATRASCU
- CAROSABIL IN STARE PROASTA; DIVERSE ALEI PE AMPLASAMENT, FARA NUME
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE FEROVIARA

RETELE
- GEIGER
- RETEA GAZ METAN
- CAMIN APA-CANAL
- RETEA TERMOFICARE
- STALP DIN LEMN

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- COPAC EXISTENT

SC. TOPOGEOTEHNICS SRL	Suprafata din masuratori indicata de beneficiar: 228.56mp		
	Beneficiar: Mun. TecuciZONA U.M. 01589		
Actiunea / Numele / Semnatura			
Masurat: Topogeotehnics	Scara 1:1000	PLAN DE SITUATIE	
Redactat: Topogeotehnics		Sistem de proiectie - Stereo - 70	
Contr. STAS: Topogeotehnics		Plan de referinta - Marea Neagra	

s.c. ASIMPTOTIC srl
Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723 -733110, 0722-717279

SEF PROIECT	arh. O. RUSU		Pr. nr: 05/2018
PROIECTAT	arh. O. RUSU		Data: 06.2018
DESENAT	arh. O. RUSU		
Beneficiar	BENEFICIAR: UAT Tecuci - repr. de Trifan Dan si arh. şef Crăciun V.		Scara - 1:1000
Denumire	PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589(ACTUALIZARE)		Faza: PUZ avizare
Amplasament	zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galati		
Planse	SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FUNCTIONALA		U1

INISTERUL SANATATII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI GALAŢI
Strada Brãilei nr. 177, Cod Poştal: 800578, GALAŢI, ROMÂNIA,
Tel: 0236.463704; Fax: 0236.464060, E-mail: dspgl@dsp-galati.ro
Operator de date cu caracter personal 19481/2011

Compartiment Evaluarea Factorilor De Risc Din Mediul De Viata Si Munca; E-mail: sanatate publicagalati@dsp-galati.ro

Nr.9755/.....21.....08.2018

CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI TECUCI

DOMNULUI PRIMAR

CATALIN CONSTANTIN HURDUBAIE

La adresa dumneavoastra inregistrata la DSP sub nr. 9755/02.08.2018, va comunicam : <u>AVIZUL FAVORABIL</u> pentru "ACTUALIZARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL-SISTEMATIZARE ZONA UM 01589".

Cu deosebita consideratie.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. MOISE LILIANA

SEF DEPARTAMENT DE
SUPRAVEGHERE IN SANATATE PUBLICA
MEDIC PRIMAR
DR. GHIURCA MIHAELA

Red: As.pr. ig. BK 8/9/2018 12:28:04 PM

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„General Eremia GRIGORESCU" AL JUDEŢULUI GALAŢI

NESECRET
Ex. nr.1
Nr. 2838414
din 22.08.2018

Către,

Primăria Tecuci
Domnului Primar Hurdubae Cătălin Constantin
- *Mun. Tecuci, Str. 1 Decembrie 1918 nr.66, jud. Galaţi –*
- tel. 0722330056 –

Urmare a cererii dumneavoastră cu nr.64969/23.07.2018 înregistrată la Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „General Eremia Grigorescu" al judeţului Galaţi cu nr. 2838414 în data de 31.07.2018, vă comunicăm următoarele:

- Din analiza proiectului rezultă că au fost incluse cerinţele prevăzute de actele normative în vigoare privind protecţia împotriva incendiilor şi protecţia civilă şi vă emitem PUNCT DE VEDERE FAVORABIL pentru obiectivul „**Actualizarea Planului Urbanistic Zonal – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589**" , amplasat în **mun. Tecuci ZONA UM 01589**;
- Pentru realizarea acceselor autospecialelor de intervenţie se vor respecta prevederile art.25 şi ale anexei nr.4 din Hotărârea 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Se vor respecta prevederile tuturor reglementărilor în domeniu.

Prezenta adresă îşi pierde valabilitatea în situaţia în care se vor modifica condiţiile care au stat la baza eliberării acesteia şi nu constituie aviz/autorizaţie de securitate la incendiu şi/sau protecţie civilă.

Cu stimă,

INSPECTOR ŞEF
Colonel
Ion TOMA

STR. MIHAI BRAVU, NR.36, LOC.GALAŢI, JUD.GALAŢI
TEL: 0236 / 460 441, FAX: 0236 / 460 645, I.C.: 036 / 1243

DISTRIGAZ SUD REȚELE
ENGIE

MUNICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
Nr 21728
Ziua 08 Luna 10 Anul 2018

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor:Anca Simionescu

Nr. 313.138.285/05.10.2018

UAT MUNICIPIUL TECUCI reprezentat de dl TRIFAN DAN

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 66
Jud. Galati, Mun. Tecuci
Cod postal

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. **313.138.285** din **28.09.2018**, prin care solicitati emiterea avizului de principiu pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ pentru „Sistematizare zona UM 01589 (actualizare)", zona delimitata de strada Gh. Petrascu, Complexul Kaufland, loturi de case, Jandarmerie si calea ferata, mun. Tecuci, jud. Galati,** va restituim planul de situatie scara 1:1000 proiect nr. 05/2018- elaborat de ASIMPTOTIC SRL, completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Pe planul de situaţie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate în exploatarea societăţii noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa cap acele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de otel), sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).

În vederea asigurării funcţionării normale a sistemului de distributie gaze naturale şi evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului, în zona de protecţie se impun terţilor restricţii şi interdicţii prevăzute de legislaţia în vigoare.

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. În zona de protecţie nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distributie.

In urma analizării documentaţiei depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

1. Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:
   a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
   b. sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
   c. sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;
   d. sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale."
2. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE 32/2017

3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi şi lucrări de orice natură in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
4. Avand in vedere ca reteaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
5. Viitoarele construcţii si/sau instalaţiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puţin distanţa minimă admisă (distanta de securitate). Distanţele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecţie orizontală între limitele exterioare ale conductelor şi construcţiile sau instalaţiile subterane proiectate si sunt prezentate în tabelul 1 si 2 din NTPEE-2018.
6. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
7. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si **Certificatului de Urbanism** nr. **146** din **27.03.2018** eliberat de **Primaria Municipiului Tecuci.**

Adrian DOBREA

SEF DEPARTAMENT,
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZSUD RETELE S.R.L.
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(2)

Anca SIMIONESCU

Operator Cerere-Informatii

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:1000, plansa U2, plan GIS
Tabelul 1 si 2 din NTPEE-2018
Achitat cu chitanta/Ordinul de Plata nr. 1054/12.09.2018, factura nr. ATP 1904296152

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.
**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalatiile subterane.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m^3/h			6000 ... 30000, în m^3/h			peste 30000, în m^3/h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		P≤2	2<P≤6	P>6	P≤2	2<P≤6	P>6	P≤6	P>6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu:								
	—grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare	7	10	12	11	13	18	22	27
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	15	12	15	20	25	30
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)								
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II	7	10	12	10	12	15	20	25
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată:								
	— curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	— de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

* Statiile sau posturile de reglare-masurare de capacitate pana la 100m3/h se pot alipi de un perete al cladirii invecinate cu conditia ca peretele cladirii sa fie rezistent la explozie, sa aiba goluri (ferestre si usi)

A-0

Bransamente_proiectare

Conducte_proiectare

BRANSAMENT RP de PE

BRANSAMENT RP de OL

CONDUCTA RP de OL

CONDUCTA RP de PE

Vane

RP / OL

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Anca Florentina Simionescu
ANEXĂ la AVIZUL nr.: 3131358/05
Data: 05.10.2018
Semnătura:

Strada GH. PETRASCU

Strada Gheorghe Petrașcu

Strada FEROVIARI

Strada NICORESTI

Strada SALCIOAREI

Eduard Music Club

EMC

Clinica Medicala T

Dezmembrari Auto Draganesti

GH. PETRASCU 21615

4911

GH. PETRASCU 56513

ANTON PANN 21345

GH. PETRASCU 21615

4910 GH. PETRASCU 21617

30776 GH. PETRASCU 21617

FERoviari 21590

GH. PETRASCU 21609

GH. PETRASCU 50680

GH. PETRASCU 21618

38916 GH. PETRASCU 21618

4912

GH. PETRASCU 21612

NICORESTI 21365

NICORESTI 21361

NICORESTI 21364

SALCIOAREI 21420

SALCIOAREI 21417

SALCIOAREI 21421

SALCIOAREI 21422

GH. PETRASCU 21595

GH. PETRASCU 21600

GH. PETRASCU 21608

GH. PETRASCU 21622

4963

U.M. 0527

ANDREI SA 21627

DISTRIGAZ SUD REȚELE ENGIE	10/5/2018 1 : 1500

Platforma Beton

Mag. monitiile A6
P; D

0	1	2
5	3	4

Atelier auto: F
P; M
7154

Remiza auto:F1
P; M
7155

ZONA AGREMENT

Sala sport: E
P; D

Locuinte colective
P+4E

Loc de joaca
pt. copii

Spatii de birouri/locuinte
P; D

Spatii de birouri
P+E; D

Spatii de birouri/locuinte
P+1; D

Sali de studio: K
S+P+2E; M

Clinica Tudor

Muzeu: A
P+E; M

Spatii de birouri/locuinte: A1
P+2; M

SUPERMARKET KAUFLAND

S_{teren}= 55785 mp	4.0	16.0
IS5	30%	1.5

S_{teren}= 43050 mp	4.0	16.0
M5	40%	1.5

100.0
zona de protectie a caii ferate:
- se va solicitaaviz SNCFR la faza DTAC

20.0 20.0
a de siguranta a caii ferate

Str. Gheorghe Petrascu

Str. Gheorghe Petrascu

Trotuar

Trotuar

Trotuar

ACCES PUBLIC

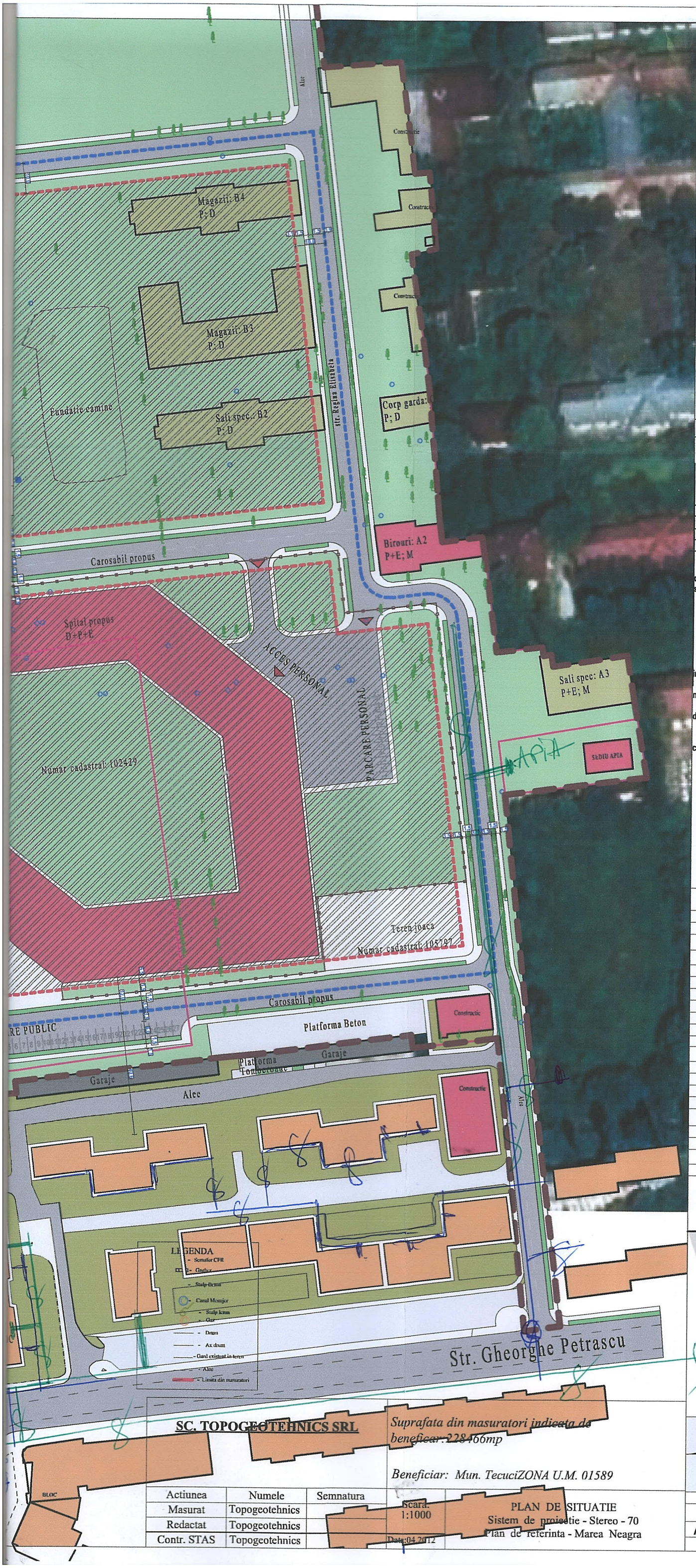
PARC

spre str
Linistii

b-dul Carol I

Banda bicicliste

Banda bicicliste



Bilant teritorial UTR M5

Suprafatata totala UTR : 43050 mp		Existent		Propus
Suprafata construita existenta: 6500 mp. Suprafata desfasurata existenta:14188 mp Suprafata construita maxima propusa =8610 mp Suprafata desfasurata max.:64575mp	Supr.(mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafata construita	6500	15.10%	17220	40%
Suprafata circulatii alei, trotuare, parcare	8383	19.47%	8610	20%
Suprafata spatii libere amenajate,neamenajate, plantate	28167	65.43%	17220	40%

INDICATORI URBANISTICI:

Suprafata unitatii teritoriale de referinta este de 43050 mp, si apartine beneficiarilor prezentei documentatii, nefiind inregistrate solicitari de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POT_{max}=40%.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUT_{max}=1.5 ADC/mp teren.

REGIMUL DE INALTIME:

- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.00 m.
- **REGIM DE ALINIERE**
- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 15 m fata de axul b-dului Carol I si de 10 m din axul drumului in cazul circulatiilor secundare;
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m;
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;
- **FUNCTIUNI ADMISE:**
- Constructii administrative;
- Constructii financiar-bancare;
- Constructii comerciale;
- Constructii de cult;
- Constructii culturale;
- Constructii de invatamant;
- Cladiri de sanatate;
- Locuinte.

Bilant teritorial UTR IS5

Suprafatata totala UTR: 55785 mp	Existent		Propus	
Suprafata construita existenta: 5674 mp. Suprafata desfasurata existenta:7402 mp Suprafata construita demolata: 3100 mp Suprafata desfasurata demolata: 4828 mp Suprafata construita maxima propusa =8610 mp Suprafata desfasurata max.: 64575 mp	Supr.(mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafata totala UTR	55785	100%	55785	100%
Suprafata construita	5674	10.17%	16735.5	30%
Suprafata circulatii - alei, trotuare, parcare	8650	15.51%	11157	20%
Suprafata spatii libere -amenajate,neamenajate, plantate	41461	74.32%	27892.5	50%

INDICATORI URBANISTICI:

Suprafata unitatii teritoriale de referinta este de 55785 mp, si apartine beneficiarilor prezentei documentatii, nefiind inregistrate solicitari de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POTmax=30%.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUTmax=1.5 ADC/mp teren.

REGIMUL DE INALTIME:

- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.00 m.
- **REGIM DE ALINIERE**
- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 15 m fata de axul b-dului Carol I si de 10 m din axul drumului in cazul circulatiilor secundare;
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m;
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;
- **FUNCTIUNI ADMISE:**
- Constructii administrative; constructii financiar-bancare; constructii comerciale; constructii de cult; constructii culturale; constructii de invatamant; cladiri de sanatate; locuinte.

Propuneri pentru protectia mediului:

- realizarea si intretinerea plantatiilor de aliniament de-a lungul circulatiilor auto;
- deseurile menajere obtinute se vor depozita in pubele cu acces din circulatia auto, si vor fi ridicate periodic de catre autoritatea responsabila cu salubritatea pe baza de contract.

Locuri de parcare: conform RLU mun. Tecuci

Parcarea se va asigura pe proprietate, in afara circulatiei publice.

Sanatatea populatiei:

- se va asigura o distanta de 10 m de la punctul gospodaresc la ferestrele camerelor de locuit;
- se vor asigura 5.0 m de la parcare la geamurile camerelor de locuit;
- se va asigura loc de joaca pentru copii pe proprietate;
- se vor asigura 15.0 m intre functiunile potential poluante si ferestrele camerelor locuibile.
- se vor respecta prevederile art. 4 din OMS 119/2014.

LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALE
- LIMITA UTR PROPUS

ZONIFICARE

- CLADIRI CU FUNCTIUNE INSTITUTII SI SERVICII
- CLADIRI CU FUNCTIUNE LOCUINTE COLECTIVE
- CLADIRI CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE
- CLADIRI ABANDONATE, IN STARE AVANSATA DE DEGRADARE
- GARAJE
- TEREN VIRAN NEAMENAJAT
- SPATII VERZI
- PLANTATIE DE ALINIAMENT

CIRCULATII

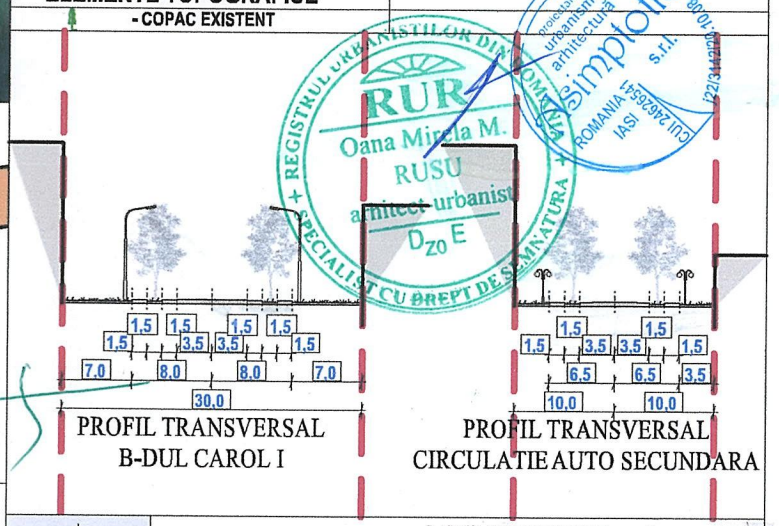
- CAROSABIL IN STARE BUNA: STR. GHEORGHE PATRASCU
- CAROSABIL PROPUS
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE FEROVIARA

RETELE

- GEIGER/AERISIRE GAZ
- CAMIN APA-CANAL
- RETEA TERMOFICARE
- STALP DIN LEMN

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- COPAC EXISTENT



PROFIL TRANSVERSAL B-DUL CAROL I

PROFIL TRANSVERSAL CIRCULATIE AUTO SECUNDARA

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Anca Florentina Simionescu
ANEXĂ la AVIZUL nr.: 313/3822
Data: 05.10.2018
Semnătura

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Oana Mirela M. RUSU
arhitect urbanist
D Z0 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

simptotic s.r.l. proiectare urbanism arhitectura
ROMANIA IASI CUI 24626521 J22/3442/2008

SC. TOPOGEOTEHNICS SRL

Suprafata din masuratori indicata de beneficar: 228466mp

Beneficiar: Mun. TecuciZONA U.M. 01589

Actiunea	Numele	Semnatura
Masurat	Topogeotehnics	
Redactat	Topogeotehnics	
Contr. STAS	Topogeotehnics	

Scara: 1:1000

Data:04.2012

PLAN DE SITUATIE
Sistem de proiectie - Stereo - 70
Plan de referinta - Marea Neagra

s.c. ASIMPTOTIC srl
Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723 -733110, 0722-717279

SEF PROIECT	arh. O. RUSU		Pr. nr: 05/2018
PROIECTAT	arh. O. RUSU		Data: 06.2018
DESENAT	arh. O. RUSU		
Beneficiar	BENEFICIAR: UAT Tecuci - repr. de Trifan Dan si arh. şef Crăciun V.		Scara - 1:1000
Denumire	PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589(ACTUALIZARE)		Faza: PUZ
Amplasament	zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galaţi		avizare
Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE - ANALIZA FUNCTIONALA		U2

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației
1.2 Obiectul PUZ
1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei
2.2 Încadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulația
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echiparea edilitara
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale PUG
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulației
3.5. Zonificare funcționala – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecția mediului
3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități si subunități funcționale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE
Secțiunea I – Generalități
Secțiunea II – Utilizare funcționala
Secțiunea III – Condiții de amplasare, echipare si conformare a clădirilor.
Secțiunea IV – Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

PIESE DESENATE

Planșa U0 – Plan de încadrare in teritoriu
Planșa U1 - Situația existenta si analiza funcționala si a circulațiilor
Planșa U2 - Reglementari urbanistice –analiza funcționala
Planșa U3 - Reglementari echipare edilitara
Planșa U4 – Situația juridica si circulația terenurilor

Întocmit,
arh. Oana Rusu

PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE)

zona UM 01589 – CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galați

DATA: MAI 2018

RESPONSABILITATI

URBANISM – arh. Rusu Oana

RIDICARE TOPOGRAFICA: ing. Geantau Mihai

STUDIU GEOTEHNIC: ing. Ifrim Ionela

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE)
- Amplasament : zona UM 01589 – CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galați
- Beneficiar: - *UAT Tecuci – reprezentat de Trifan Dan* si *arh. şef Crăciun V.*
- Proiectant general: SC ASIMPTOTIC SRL – arh. Oana Rusu
- Topometrie: ing. Geantau Mihai
- Studiu geotehnic: ing. Ifrim Ionela
- Data elaborării: mai 2018

1.2 OBIECTUL PUZ

- Documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) – in mun. Tecuci, jud. Galați, zona UM 01589 – cp 805300** propune realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, si configurarea din punct de vedere estetic si funcțional a zonei , in vederea stabilirii modalităților cele mai bune de dezvoltare a zonei si de utilizare optima a terenului. Prin documentația de PUZ se urmărește stabilirea de indicatori urbanistici, precum si de aliniamente clare si mobilări eficiente pentru terenul studiat.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată organizarea funcționala a întregii zone.

Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.

La baza întocmirii prezentei documentații stau prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, si Normele de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul 233/2016, a HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si a Legii 50/1991, cu modificările si completările ulterioare aplicate actelor normative enumerate.

In elaborarea PUZ s-au avut in vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-10-2000, aprobat MLPAT nr. 176N/16.08.2000.

Ca faza premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC, care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal ia in considerare datele si propunerile din documentațiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior. In cazul de fata, in zona studiata este in vigoare PUG-ul municipiului Tecuci, precum si o documentație mai veche de PUZ, aprobata prin HCL mun. Tecuci nr. 5 din 21.01.2016.

De asemeni, au fost studiate si actualizate fisele tehnice ale fondului construit din zona, cuprinzând lista clădirilor ce au aparținut unității militare.

Proiectul de fata a luat in considerare următoarele documentații de urbanism realizate in zona:

- complexul de locuințe ANL propus in anul 2008, cuprinzând locuințe colective cu regim de înălțime mediu (P+4) – nu a fost inițiat nici un demers concret in aceasta directie.
- campus școlar - propus in 2008, proiect ce a fost abandonat la scurt timp după demarare si este in prezent intr-un punct mort.
- in vecinătatea (partea sudica a amplasamentului) a fost executat un complex comercial Kaufland, oferind noi oportunități de dezvoltare a zonei.
- partea de nord este de asemeni in dezvoltare, cu lotizări de locuințe individuale deja pornite a se executa (s-au construit deja o serie de locuinte).

Pentru fundamentarea PUZ este necesara elaborarea unei serii de studii. Studiile de fundamentare a propunerilor PUZ reprezintă analiza problematicii teritoriului studiat – pe domenii, fiind întocmite următoarele:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice actualizate scara 1:1000;
- Documentații avize specifice documentației PUZ;
- Delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara si circulație, precum si a altor disfuncționalități, daca este cazul.
- Pentru documentația din 2016 au fost întocmite o serie de studii de fundamentare – respectiv un studiu de impact – dat fiind ca zona a avut in trecut o funcțiune ne-sensibila si a trecut intr-o folosința sensibila. Concluzia studiului fiind ca trecerea se poate face, iar pe teren ne-existând activitatea in prezent care sa fi schimbat acele concluzii, se poate deduce ca efectele fostei zone militare nu au suferit decât cel mult diminuări in anii care au trecut; De asemenea, a fost întocmit un studiu de circulație – ale cărui concluzii sunt si ele valabile, dat fiind ca documentația de fata păstrează trama propusa in 2016, cat si profilul funcțional general al zonei. In final, studiul sociologic întocmit in 2016 este si el inca valabil, opțiunile populației susținând in continuare curtarea si dezvoltarea zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- *Date privind evoluția zonei:* Terenul studiat se găsește in partea central-vestica a municipiului, pe amplasamentul unei foste unități militare. Clădirile aparținând fostei unități militare sunt inca in picioare pe amplasament, in variate stadii de degradare, unele din ele autodemolate. Autoritățile au încercat revitalizarea zonei de-a lungul timpului, prin promovarea a mai multor proiecte, dar dintre acestea, rezultatele au fost puține si compromise de decizii contradictorii.

O serie de proiecte au fost inițiate de-a lungul timpului in zona studiata, dar ne-finalizarea lor a dus la stagnarea zonei, situație căreia autoritățile locale au hotărât sa ii pună capăt.

Astfel, proiectul campusului școlar ar fi urmat sa conțină o școala cu 24 de clase, biblioteca, laboratoare, săli de lectura plus cabinete - fiind o clădire de doua etaje. Un cămin internat cu 75 dormitoare ar fi deservit 300 de elevi. In alta clădire cu etaj ar fi funcționat cantina, clubul si terasa pentru întruniri atunci când timpul permite. Alte 15 garsoniere erau preconizate a fi locuite de către profesorii care nu ar mai fi fost nevoiți a face naveta sau sta in chirie. Pe lângă aceste corpuri urma sa existe o sala de sport, in sala fiind prevăzute 300 de locuri pe scaune pentru public, acestea fiind așezate in gradene.

In aceeași zona (fosta UM 01589 Tecuci) se preconiza construirea de locuințe pentru tineri intre 18-35 ani, care nu își permit sa cumpere un apartament sau sa închirieze o locuință pe piața libera, in cadrul Programului de construcții pentru tineri. Amplasamentul urma a fi situat in partea de nord-vest, având o suprafața de 13.463 mp si urma a fi transmis Agenției Naționale pentru Locuințe in folosința gratuita pe durata executării lucrărilor. Promovarea si finanțarea investițiilor privind construcțiile de locuințe destinate închirierii urma a se face in conformitate cu prevederile legale referitoare la investițiile publice, prin Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice si Locuințelor, in calitate de ordonator principal de credite si Agenția Nationala pentru Locuințe in calitate de autoritate de implementare. Beneficiarul direct este Consiliul local Tecuci, iar beneficiarii ar fi fost tinerii in vârsta de pana la 35 ani la data repartiției. Ansamblul de locuințe urma a fi alcătuit din opt tronsoane cuplate cate doua, cu 112 unități locative. Fiecare tronson de locuințe ar fi cuprins opt apartamente cu doua camere si șase apartamente cu o cameră.

Unul din proiectele preconizate in zona care a fost si executat este supermarketul Kaufland, realizat in imediata vecinătate a amplasamentului in partea de sud-est. Clădirea a fost propusa in contextul zonei de locuințe colective in regim mediu de înălțime, cu spatii comerciale sau de servicii la parter - preconizata in planul urbanistic general. Autoritățile locale au considerat necesara susținerea cu un pol de dezvoltare urbana solida a capătului de vest a axei Gh. Petrașcu. Investiția realizata reprezintă un punct de atracție si promotor in dezvoltarea municipiului. Raportul de specialitate vizat de arhitectul-sef menționează propunerile de “reglementare a amplasării la nivelul parcelei subliniind in mod special modul de aliniere fata de str. Gh. Petrașcu, viitoarea axă majoră ce va traversa nord-sud incinta fostei unități militare si față de strada cu caracter principal de serviciu ce încadrează la vest amplasamentul”. Propunerile au studiat si relaționarea clădirii propuse cu cele existente, in condițiile înființării Muzeului Aviației in clădirea vechii garnizoane.

Muzeul Aviației, situat pe str. Ghe. Petrașcu, nr.64-66, Pavilionul A de la fosta UM 01589, în vecinătatea Kaufland-ului, a luat ființă in urma transmiterii in folosință gratuita Asociației Romane pentru Propaganda si Istoria Aeronauticii (ARPIA) a imobilului fostei garnizoane. Astfel, sala 11 a devenit sala principală a Muzeului aviaţiei pentru perioada 1917-1986. Sala nr. 12 este pentru perioada 1986-2001, perioadă în care a activat UM 1879 Elicoptere Tecuci. La sala 13 se găsește grupul sanitar. Sălile 14 şi 15 servesc drept magazii pentru materiale, documente, echipamente. Sala 16 este hol de intrare şi acces la încăperi. Sala 17 este destinată Muzeului Militar de Garnizoană. Sala 18 adăpostește biroul pentru responsabilul Muzeului şi personal. Sala 19 cuprinde sala de şedinţe şi expuneri. Toate cele 8 încăperi sunt dotate cu mese, vitrine şi exponate, panoplii cu fotografii, machete, pliante, uniforme, tablouri.

In final, documentația de urbanism inițiata in anul 2011 a preconizat schimbarea destinației zonei din zona cu destinație speciala in funcțiuni utilizabile pentru oraș: o parte din teren a fost parcelata si oferita locuitorilor pentru realizarea de locuințe unifamiliale, o parte a fost reglementata ca zona de locuințe colective, si o parte ca zona de instituții si servicii, in cadrul acesteia găsindu-se majoritatea clădirilor vechi in stare relativ buna, cu interes spre reabilitarea lor. Zona de producție de la vestul amplasamentului a fost reglementata ca atare. Din păcate, documentația de urbanism a produs foarte puține efecte, concentrate in partea de nord a amplasamentului, restul terenului rămânând neschimbat. Zona de locuințe unifamiliale a fost viciata de folosirea uneia din clădirile existente ca adăpost pentru câinii comunitari.

Documentația de fata studiază jumătatea de sud a amplasamentului documentației din 2011, intr-o zona in care fostul PUZ nu a produs nici un fel de efecte.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:* Zona studiata își păstrează caracteristicile țesutului vechi, intr-o maniera similara cu întregul municipiu, care, deși are zone mai noi, a rămas majoritar neschimbat in ultimii 50-100 de ani. Zona are un procent de ocupare si un regim de înălțime redus. Clădirile fostei unități militare, atunci când nu sunt pur utilitare, prezintă trăsături arhitectonice ale începutului de secol.
- *Potențial de dezvoltare:* Amplasamentul se remarca printr-o serie de calități care îl fac potrivit pentru o investiție de dimensiuni mari:

- Buna conexiune cu orașul si inter-orășenesc prin strada Gh. Pătrașcu si calea ferata aflata in apropiere. De asemeni, heliportul amplasat la distanta relativ mica îl face extrem de atractiv pentru situații de urgenta.
- Proximitatea tuturor utilităților de la rețelele municipale: acestea sunt la strada Gh. Pătrașcu;
- Existenta unor suprafețe de teren mari cu proprietar unic – nu sunt necesare mișcări parcelare complexe pentru obținerea unei suprafețe de teren unitare, necesara unei clădiri de dimensiuni mari;
- Existenta unor suprafețe de teren practic neconstruite – majoritatea clădirilor cu șanse de refolosire se afla in partea de vest a amplasamentului, estul fiind mobilat cu clădiri in stare de autodemolare.
- Ca dezavantaj, aceasta parte a terenului conține o fundație a unui proiect mai vechi, zona deocamdată blocata juridic. Investiția propusa nu afectează aceasta zona;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- *Poziția zonei fata de intravilanul localității:* Amplasamentul studiat se găsește in intravilanul municipiului Tecuci. Zona a fost in trecut zona cu destinație speciala, fiind schimbata acum cca 5 ani in câteva UTR-uri cu funcțiuni de instituții si servicii si locuințe.
- *Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general):* Amplasamentul studiat se găsește in partea central-vestică a municipiului, in cartierul Ghe. Petrașcu (7 Noiembrie), pe teritoriul vechii unități militare UM 01589 (sau cazarma 308).
- In partea de sud se învecinează cu str. Gh. Petrașcu si centrul orașului. In plan apropiat se găsește complexul Kaufland, in partea de sud-vest a amplasamentului.
- In partea de nord, se învecinează cu lotizări noi de locuințe.
- In partea de est, se învecinează cu o zona ocupată de Jandarmerie, cu care împarte o serie de clădiri,
- In partea de vest este mărginita de calea ferată.

Terenul studiat este legat de restul municipiului prin intermediul străzii Gheorghe Pătrașcu in partea de sud, si prin strada Liniștii la nord. De asemeni, in apropierea amplasamentului se găsește gara – oferind o buna conexiune cu localitățile vecine si îndepărtate, precum si un heliport al inspectoratului de situații de urgenta, heliport ce poate deservi funcțiunea de spital propusa in situații de urgenta.

Pe teren se găsesc rețele edilitare, dar acestea sunt depășite din punct de vedere fizic si moral, fiind probabil si neîndestulătoare pentru funcțiunile propuse. Toate rețelele sunt prezente la strada Gheorghe Pătrașcu, fiind posibila racordarea la acestea.

Instituțiile municipiului se găsesc la distanta medie de amplasament. Investiția propusa presupune servicii publice.

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

Sub aspect topografic – Terenul este relativ plat, si se găsește la cca 48 m altitudine deasupra nivelului marii. In zona nu exista cursuri de apa.

Elemente de stabilitate litologica: Lucrările geotehnice executate pe străzile studiate au evidenţiat prezenţa în suprafaţă a mai multor tipuri de straturi suport: balast (grosime 15-25 cm), balast în amestec cu pământ (grosime 10-15 cm), pământ amestecat cu pietriș și nisip (10-15 cm), bolovani de râu (grosime 12-18 cm) pe un strat de balast (15-20 cm). În continuare se întâlneşte un strat de praf argilos îndesat cu plasticitate mijlocie, plastic vârtos până la adâncimea de 3,00 m. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii", indicativ NP 074-2007, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Inundabilitate: Amplasamentul nu este inundabil. Panza de apa freatica nu a fost întâlnita pe adâncimea forajului, respectiv 3.0 m.

Elemente climatice. Ca urmare a aşezării pe latitudine, teritoriul municipiului Tecuci se încadrează în zona climatică temperată şi face parte din sectorul de provincie climatică cu influenţe de ariditate, ţinutul climatic de câmpie, de silvostepă, topoclimatul complex al Câmpiei Tecuciului şi Văii Bârladului, unde se pot întâlni topoclimatele elementare: de vale, de terase, de dune, de lacuri, urban etc. și fenomene climatice marcate de viscole (iarna) și secete prelungite în celelalte anotimpuri, mai cu seamă vara. Influenţele de ariditate sunt specifice climatului continental şi se caracterizează prin advecţii de aer deosebit de rece din ţinuturile polare și subpolare însoţite toamna și primăvara de îngheţuri, brume şi ninsori timpurii sau târzii, iar în lunile reci de iarna (ianuarie şi februarie) pot determina coborârea temperaturii aerului până aproape de -30°C.

Elemente de seismicitate: Conform prevederilor din STAS 6054/77 corelat cu normativul P100/1 – 2013, amplasamentul se încadrează astfel:

- Zona cu valoarea de vârf a acceleraţiei terenului pentru proiectare ag = 0,28g;
- Perioada de control (colţ) Tc = 1,0 sec.

Adâncimea maxima de îngheţ, conform STAS 6054-77: este de 90 cm de la cota suprafeţei terenului natural (cota forajului).

Încărcarea din zăpada: Conform codului de proiectare CR 1 – 1 – 3 – 2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuţie este de 2,5 kN/m2, pentru un interval mediu de recurenţă de 50 de ani.

Presiunea de referinţa a vântului: Conform codului de proiectare CR1-1-4-2012, presiunea de referinţă a vântului pentru amplasamentul în discuţie este de 0.7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurenţă de 50 de ani cu viteza de 41 m/s.

- **Amplasamentul studiat nu este supus inundaţiilor, viiturilor din precipitaţii si alunecărilor de teren, şi nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.**
- **Se poate concluziona ca nici unul din aspectele cadrului natural local nu are o influenta semnificativa asupra posibilităţilor de organizare urbanistica.**

2.3 CIRCULATIA

- *Aspecte critice privind desfăşurarea, in cadrul zonei, a circulaţiei rutiere, feroviare, navale, aeriene:*

Terenul studiat este legat de restul oraşului prin străzile Gheorghe Pătraşcu – in partea de sud – strada de categoria I, cu cate 2 benzi pe sens, echipata edilitar complet, cu transport in comun, trotuare pietonale si iluminat public, si strada Liniştii – in partea de nord, strada de categoria IV, asfaltata, echipata edilitar, cu trotuare. Strada Ghe. Pătraşcu continua in afara localităţii ca E581.

De asemeni, amplasamentul are o legătura facila cu circulaţia feroviara, prin gara amplasata in apropiere, in partea de sud-vest.

Este de menţionat heliportul din apropiere, cu posibilitatea legăturii prin elicopter pentru cazuri urgente. Legătura cu amplasamentul se face prin strada Ghe. Pătraşcu, continuata ca E581 in afara localităţii.

In privința circulațiilor existente pe amplasament, acestea sunt subdimensionate, cu îmbrăcămintea in stare extrema de degradare – si nu vor putea fi folosite realist in starea lor din prezent. Nu prezintă canalizare, iluminat public sau trotuare.

- *Capacitați de transport, greutăți in fluenta circulației, incomodări intre tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte funcțiuni ale zonei, necesitați de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitați si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, priorități:*

Circulațiile existente pe teren in prezent sunt inutilizabile – fiind subdimensionate, ne-echipate edilitar si cu îmbrăcămintea degradata.

Strada Gheorghe Pătrașcu, aflata in partea de sud a amplasamentului, si prin care se va face legătura principala a zonei cu orașul, este in stare buna, fiind complet echipata edilitar. Strada Liniștii, aflata in planul îndepărtat in partea de nord a amplasamentului este intr-o stare mai puțin buna, fiind totuși funcţionala. Va fi necesara crearea unei rețele de circulație coerente, corect dimensionate, care sa racordeze zona propusa la circulațiile auto menționate. Ca intersecție cu dificultăți se poate menționa intrarea la Kaufland, lățimea in zona acesteia făcând totuși posibila o rezolvare buna in cazul unei racordări corecte a circulațiilor. De asemeni, fondul construit face posibila la limita racordarea propusa in partea de est cu strada Gheorghe Pătrașcu, aceasta racordare fiind suplimentara.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este compus din suprafețe libere dezorganizate si clădiri in diverse grade de degradare, expresia urbanistica fiind una dezorganizata. Terenurile libere au in general aspect de teren viran, iar vegetația ne-controlata amenință stabilitatea clădirilor mai vechi. Amplasamentul aparține consiliului local Tecuci, acesta având diverse contracte de închiriere/concesiune/retrocedare cu investitori privați, precum si terenuri/imobile pe care intenționează a le realiza din fonduri proprii.

Parcelarul este in general dezorganizat.

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata:*

Majoritatea clădirilor din zona studiata sunt părăsite, in variate stadii de degradare, fără nici o funcțiune. Exista câteva funcționale - din fondul construit vechi – respectiv clădirea ce adăpostește muzeul aviației cele doua vecine, ce adăpostesc spatii de locuire si spatii de birouri, si una in care este o sala de sport. In plus, exista o clădire noua, cu funcțiune de clinica medicala.

- *Relaționări intre funcțiuni:* Zona studiata se găsește la intersecția dintre zona de locuințe colective aflata la sud, zona de producție aflata in nord-vestul amplasamentului si zona de locuințe unifamiliale aflata in nord. Este in prezent o inserție de țesut vechi, slab racordat la ceea ce se întâmpla in jur, in nevoie de revitalizare. Relația dintre funcțiunile propuse si zona de producție existenta in nord-vest va trebui atent studiata, pentru micșorarea sau eliminarea elementelor de disconfort inerente.
- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Zona este slab mobilata cu construcții in general vechi, multe in stare avansata de degradare. Procentul de ocupare existent este mult sub indicatorii obișnuiți intr-o zona urbana.
- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Fondul construit existent este majoritar in stare de degradare, in unele cazuri extrema. Exista o serie de clădiri cu valente arhitecturale care ar putea fi

re-abilitate si participa la identitatea zonei. Cu toate acestea, multe din clădirile aparținând fostei unități militare au avut caracter strict utilitar si au fost realizate din materiale perisabile, acestea găsindu-se in stare avansata de degradare. Partea de sud a fostei unități militare este constituita din fostele clădiri administrative, mai vechi, realizate din cărămida. Partea de nord cuprinde clădiri utilitare (hangare), cu structura din cărămida sau beton. Partea de nord a fostei unități militare a intrat in cadrul studiului urbanistic realizat acum 5 ani, si a fost propus spre re-abilitare – dar nu intra in cadrul studiului de fata. Din partea de sud – studiata in cadrul documentației de fata, s-a propus spre reabilitare partea de vest – cuprinzând foste clădiri administrative, unele cu detalii de arhitectura cu valoare de reprezentare, si spre demolare partea de est, cuprinzând clădirile aflate in starea de degradare cea mai avansata.

Un caz special este fundația unui proiect mai vechi, aflata in partea de est a amplasamentului, a cărui situație este juridic neclara, si a fost lăsat ca atare, pana la rezolvarea situației.

PAVILION		Destinatia prin construc-tie	Modul de folo-sire	Suprafete		Felul si nu-marul nivele-lor	Nr. inca-peri-or	Natura elementelor constructive				Termen scadent RK			Starea cladirii	Concluzie
Ind.	Anul con-struc-tiei			Con-struita (mp)	Desfa-surata (mp)			Natura funda-tiei	Natura peretilor	Natura plan-seelor	Natura acoperi-sului	RK1 - anul	RK2 - anul	RK3 - anul		
A	1989	Comandament	Comandament (muzeu)	763.5	1040.25	1P+1E	41	Beton + zid pia-tra	Zid. caram.	Boltari caram., lemn	Tabla	1974	1989	2004	-medie	-reabilitare
A1	1972	Dormitor	Dormitor	849	2201	1P+2E	60	Beton	zid. caram.	Beton	Terasa	1989	2006	2023	-medie	-reabilitare
A2	1892	Comandament	Comandament	380.5	575.37	1P+1E	27	Zid. pia-tra	zid. caram.	Lemn, beton	Tabla	1974	1991	2008	- medie	- posibila refacere pentru o prezenta mai puternica; in caz de imposibilitate tehnica: demolare
A3	1952	Dormitor	Sala specializa-ta	285.5	704.6	1P+1E	16	Beton	zid. caram.	beton	Tigla	1974	1991	2008	- medie	- reabilitare
A4	1972	Bl. alim./dorm.	Bl. alim./Dorm	849	2201	1P+2E	72	beton	zid. caram.	beton	Terasa	1978	2002	2017	- medie	- pastrare
A5	1907	Administrativ	Punct control	90.2	90.2	1P	3	beton; piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1994	2014	-degradata	-demolare
A6	1907	Administrativ	Mag. munitie	139.1	139.1	1P	9	beton; piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1994	2014	-degradata	-demolare
B	1898	Dormitor	Dormitor	749	1673.7	1P+1E	38	zid. piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1991	2001	-degradata (cladirea nu este folosita in prezent)	-reabilitare, refunc-tionalizare
B1	1892	Dormitor	Sali spec.	631	631	1P	11	zid. piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1994	2014	- reabilitata	- pastrare
B2	1892	Dormitor	Sali spec.	631	631	1P	11	zid. piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1994	2014	- degradata	- demolare
B3	1982	Magazii	Magazii	1047	1047	1P	31	zid. piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1991	-	- degradata; nefolosita	- demolare
B4	1982	Dormitor	Magazii	631	631	1P	11	zid. piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1994	2014	- degradata, nefolosita	- demolare
B5	1892	Dormitor	Magazii	631	631	1P	11	zid. piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1994	2014	- degradata, nefolosita	- demolare

B6	1892	Dormitor	Sali spec.	1062	1062	1P	18	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1994	2014	- degradata; nefolosita	- demolare
B7	1982	Remiza auto	Remiza auto	1063	1063	1P	17	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1994	-	- degradata, nefolosita	- demolare
B8	1892	Remiza auto	Remiza auto	1063	1063	1P	17	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1994	-	- degradata, nefolosita	- demolare
B9	1907	Atelier tamplarie	Atelier tamplarie	61.5	61.5	1P	2	beton	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1994	-	-degradata	- demolare
C	1898	Magazii	Magazii	583.1	583.1	1P	15	beton	zid. caram.	lemn	eternit	1974	1991	-	-degradata (cladirea nu este folosita in prezent)	-reabilitare, refunctionalizare
C1	1892	Corp garda	Corp garda	191	191	1P	10	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1991	-	- degradata	- demolare cu acordul Jandarmeriei
D	1891	Bl. alim.	Bl. alim.	2274	2880	1P+1E	44	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1989	2004	-degradata (cladirea nu este folosita in prezent)	-reabilitare, refunctionalizare (cladirea contine spatii mari)
D1	1950	Magazii	Mag. C.L.	73	73	1P	1	beton	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1991	-	- degradata	- demolare
E	1898	Sala sport	Sala sport	610	610	1P	8	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1994	-	- degradata (cladirea nu este folosita in prezent)	-reabilitare, refunctionalizare
E1	1892	Atelier	SIA+Mag.	227	227	1P	10	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1994	-	- degradata	- demolare
F	1939	Atelier auto	Atelier auto	1139	1139	1P	9	beton	zid. caram.	beton	terasa	1974	1994	-	-medie	-reabilitare, refunctionalizare
F1	1939	Remiza auto	Remiza auto	1139	1139	1P	7	beton	zid. caram.	beton	terasa	1974	1994	-	-medie	-reabilitare, refunctionalizare
G	1902	Infirmerie	Infirmerie	226	226	1P	10	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1989	-	-degradata	-demolare
H	1898	Magazii	Magazii	317	317	1P	4	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1991	-	-degradata	-demolare
I1	1907	Magazii	Magazii	243.65	243.65	1P	3	beton	zid. caram.	beton	tigla	1974	1989	2013	- degradata	- demolare
J	1952	Popota	Popota	450	450	1P	18	beton	zid. caram.	beton	tigla	1974	1989	2004	- degradata	- demolare

J4	1940	Magazii	Magazii	1076.7	1076.7	1P	1	stalpi beton	lemn	-	azboci-ment	-	-	-	-	-degradata	- demolare
J5	1940	Magazii	Magazii	1076.7	1076.7	1P	1	stalpi beton	lemn	-	azboci-ment	-	-	-	-	-degradata	- demolare
K	1952	Sali studiu	Sali studiu	669.9	2469.14	1S+1P +2E	53	beton	zid. caram.	beton	tigla	1974	1991	2008	-	-medie (cladirea este folosita in prezent)	-reabilitare, refunc-tionalizare
K1	1898	Sali studiu	Sali studiu	906	906	1P	17	zid. piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1989	2004	-	-degradata (cladirea nu este folosita in pre-zent)	-demolare
K5	1952	Remiza auto	Remiza auto	1919	1919	1P	18	beton	zid. caram.	lemn	terasa/ tigla	1975	1994	-	- degradata (cladirea este nefolosita)	- reabilitare/refunc-tionalizare
K6	1940	Remiza	Remiza	1032	1032	1P	1	beton	lemn	lemn	carton	1974	1994	-	- degradata	- demolare
K7	1892	Remiza auto	Remiza auto	1060	1060	1P	5	zid. piatra	zid. caram	lemn	azboci-ment	1974	1994	-	- degradata	- demolare
L	1892	Centrala termica	Centrala termica	1133	1133	1P	22	zid. piatra	zid. caram	lemn	tabla	1974	1994	-	- degradata	- demolare
M	1956	Beci zarzavat	Beci zarzavat	160	160	1S	1	beton	beton	lemn	tabla	1974	1994	-	-degradat; nefolosit	-demolare
K9	1987	Remiza tehnica	Remiza tehnica	1583	1583	1P	3	beton	bca	beton	terasa	-	-	-	- degradata; nefolosita	- reabilitare/refunc-tionalizare
K10	1987	Remiza tehnica	Remiza tehnica	1247	1247	1P	1	beton	bca	beton	terasa	-	-	-	- medie; ocupata in prezent cu o functiune de productie (mase plastice)	- pastrare
N	1940	P.I.T.	P.I.T.	99.5	99.5	1P	1	beton	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1984	-	- degradata	- demolare
R	1957	Spalatorie	Spalatorie	343.8	343.8	1P	1	beton	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1989	2004	-degradata	- renovare/refunctio-nalizare
V	1892	Remiza	Remiza	709	709	1P	5	piatra	zid. caram.	lemn	eternit/ tabla	1974	1994	-	-degradata	- demolare cu acor-dul Jandarmeriei
V1	1972	Beci zarzavat	Beci zarzavat	210	210	1S	5	beton	zid. caram.	beton	carton	1974	1991	-	- degradat	- demolare
K8	1978	Remiza PSI	Remiza PSI	119	119	1P	5	beton	zid. caram.	beton	terasa	-	-	-	- medie	- se pastreaza ca atare

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:* Amplasamentul studiat se găsește relativ aproape de centrul municipiului, respectiv de toate instituțiile publice. In sudul amplasamentului se găsește un supermarket Kaufland, in partea de est este învecinat cu Jandarmeria, iar in partea de vest se găsește calea ferata si gara Tecuci.
- *Asigurarea cu spatii verzi:* Zona este in prezent relativ slab construita, spatiile interstițiale fiind terenuri virane năpădite de vegetație atât arboricola cat si de arbuști.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine*: Terenul studiat nu este încadrat in zone cu riscuri naturale. Studiul geotehnic întocmit evidențiază posibilitatea construirii in condițiile respectării condițiilor studiului respectiv.

- *Principalele disfuncționalități* :

Nr. crt.	Criterii de evaluare	Nivel de disfuncţionalitate	Priorități
1.	Starea străzilor	Terenul studiat are legătura cu orașul prin str. Ghe. Pătrașcu (in partea de sud) –strada de categoria I, cu cate doua benzi de circulație pe sens, si prin strada Liniștii (la nord) - strada de categoria a III-a, asfaltata, cu cate o banda pe sens. Strada Ghe. Pătrașcu este complet echipata edilitar, are trotuare si iluminat public, si este in stare buna. Strada Liniștii este de asemeni echipata edilitar, dar are îmbrăcămintea ocazional degradata. Străzile existente pe amplasament sunt toate alei din beton, subdimensionate, ne-echipate edilitar si cu îmbrăcămintea degradata sau lipsa.	Se impune crearea unei rețele de circulație coerente, corect dimensionate si amenajate, care sa se racordeze cu străzile existente.
2.	Profile necorespunzătoare traficului	Străzile Gheorghe Pătrașcu si Liniștii au profile corespunzătoare. Circulații existente pe amplasament nu au profil corespunzător.	Realizarea de circulații noi cu profil corespunzător.
3.	Intersecții conflictuale	Nu este cazul.	
4.	Stânjeniri intre funcțiuni	Zona de producție de la nord-vestul amplasamentului prezintă potențial de disconfort.	Sunt necesare masuri de protecție a zonei propuse: plantații de aliniament, distanta intre clădiri.
5.	Starea fondului construit	Fondul construit existent este majoritar in stare de degradare avansata. Nici una din clădiri nu are valoare de patrimoniu, dar unele clădiri au oarecare valente arhitecturale care ar merita conservarea. O parte din clădiri sunt in stare de autodemolare.	Expertizarea clădirilor cu aspect suficient de bun pentru a se determina posibilitatea re-abilitării. Demolarea clădirilor in stare avansata de degradare, pentru eliberarea si organizarea zonei.

6.	Ocuparea terenurilor	Terenul studiat este majoritar in proprietatea consiliului local. Unele zone sunt închiriate sau concesionate.	Implementarea documentației de fata va necesita relocarea a cel puțin o concesiune.
7.	Condiții grele de fundare	Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații si alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane. Investiția propusa se poate realiza in condițiile respectării condițiilor impuse de studiul geotehnic.	
8.	Nivelul ridicat al apelor freatice	Conform studiului geotehnic – nu este cazul.	
9.	Riscuri naturale si antropice	Zona nu este cuprinsa in arealele cu riscuri naturale din PUG.	
10.	Surse de poluare	Zona de producție din partea de nord-vest are potențial de disconfort.	Se vor respecta distantele stabilite prin OMS 119/2014 si se vor implementa masuri de protecție – de exemplu perdele de vegetație de protecție.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității: Rețelele edilitare se găsesc toate in vecinătatea amplasamentului, respectiv la strada Gheorghe Pătrașcu, dar pe terenul propriu zis, deși exista, sunt subdimensionate si intr-o stare avansata de degradare, improprii exploatării.

Alimentarea cu apa si canalizare: Zona studiata are posibilitatea alimentarii cu apa de la rețeaua orășeneasca. In prezent, in zona lucrărilor propuse, societatea Apa-canal SA Galați are in exploatare conducta de apa rece OL Dn 400 mm, Fonta Dn 100 mm (grad avansat de uzura), colectorul de ape pluviale Beton Dn 400 mm si colectorul de ape uzate menajere Beton Dn 500 mm, conducte pozate in trotuar si pe strada Ghe. Pătrașcu, iar pe Aleea de acces – conducta de apa rece existenta PEHD Dn 160 mm din care s-a realizat branșamentul de apa rece care alimentează supermarketul, PEHD Dn 110 mm, si colectorul de canalizare menajera PAFSIN Dn 500 mm, din care s-a realizat racordul de canalizare ape uzate menajere Dn 300 mm, conducte trasate conform planului de situație Planșa U1.

Alimentarea cu căldura: Zona studiata are posibilitatea racordării la rețeaua orășeneasca.

Alimentarea cu gaze naturale: Conform Avizului de principiu nr. 313.138.285/05.10.2018 emis de către Distrigaz Sud Rețele pentru PUZ UM 01589 Tecuci, alimentarea cu gaz este prezenta in str. Ghe. Pătrașcu si strada Sălcioarei, in partea de sud-est a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrica: In zona analizată există rețele electrice 6KV și posturi de transformare. Pe teren sunt amplasați o serie de stâlpi electrici, atât din lemn, cât și din beton. Rețelele electrice existente sunt de tip aerian.

Pentru extinderea rețelelor electrice in vederea alimentării cu energie electrică a obiectivului se va solicita Aviz tehnic de racordare, conform prevederilor legale pentru aprobarea regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețele electrice de interes public. Soluția de alimentare cu energie electrică se va stabili in baza unui studiu de soluție întocmit de o societate autorizată ANRE.

Posturile de transformare aferente zonei studiate se vor alimenta din rețeaua de medie tensiune, prin intermediul liniilor electrice subterane LES 6-20kV, posibilitatea de racord a acestora fiind atât în zona cimitirului, cât și în zona Kaufland (Strada Gheorghe Petrașcu).

Telecomunicații: Zona beneficiază de semnal din partea a mai multor rețele mobile și poate beneficia de o extindere a telefoniei fixe și internetului de la rețelele municipale. Ansamblul de clădiri propuse se vor racorda la reţeaua de telecomunicații existentă în zonă, Strada Gheorghe Petrașcu. Rețeaua existentă se propune a se extinde și în zona studiată, realizarea acesteia fiind de tip îngropat (fibră optică), montată în tuburi de protecție, iar la deviații și racorduri se vor monta cămine de vizitare.

Evacuare deșeurilor:

Zona PUZ UM 01589 Tecuci :

- nu este dotată cu pubele, containere pentru colectarea deșeurilor.
- nu este amenajată o platformă betonată pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări.
- deșeurile sunt depozitate pe spațiul verde existent.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este slab construit. Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale a amplasamentului studiat fiind benefica zonei. Problemele de mediu se vor trata in egala măsura ca si in prezent, pentru funcțiunile existente in municipiul Tecuci.

Clima: Ca urmare a aşezării pe latitudine, teritoriul Municipiului Tecuci se încadrează în zona climatică temperată şi face parte din sectorul de provincie climatică cu influenţe de ariditate, ţinutul climatic de câmpie, de silvostepă, topoclimatul complex al Câmpiei Tecuciului şi Văii Bârladului, unde se pot întâlni topoclimate elementare: de vale, de terase, de dune, de lacuri, urban etc. şi fenomene climatice marcate de viscole (iarna) şi secete prelungite în celelalte anotimpuri, mai cu seamă vara.

Temperatura aerului: Municipiul Tecuci este una din puţinele localităţi din ţară unde funcţionează o staţie meteorologică care are înregistrări de peste o sută de ani (din 1896). Temperaturile medii lunare cele mai coborâte se înregistrează în ianuarie (-3,030C), februarie (-1,550C) şi decembrie (-0,20C), în anotimpul de iarnă. În celelalte luni din an, temperaturile medii

lunare au valori pozitive care cresc până în iulie (21,650C) şi apoi scad până în ianuarie. Temperatura medie multianuală la Tecuci este de 9,990C, cu o amplitudine medie termică de 4,10C (8,80C în 1994 şi 7,70C în 1933).

Temperatura medie a iernii la Tecuci este de -1,600C, ceea ce ne face să concluzionăm că iarna este mai blândă decât în regiunile vecine, fie ele şi sudice. Temperatura medie a verii este de 20,770C, cu luna iulie cea mai călduroasă, urmată de august şi apoi iunie. Temperatura cea mai ridicată, maxima termică, s-a înregistrat la 5 august 1905 şi a fost de 39,40C, iar temperatura cea mai coborâtă, minima termică, de -29,30C la 25 ianuarie 1942. Amplitudinea termică este de 68,70C, dovedind prin aceasta caracterul de continentalism accentuat al climei tecucene.

Precipitaţii atmosferice : Pe baza observaţiilor şi a înregistrărilor cantitative a precipitaţiilor lichide şi solide la Staţia Meteorologică Tecuci, se constată că în perioada 1896-1970 cantitatea medie anuală a fost de 465,8 mm în perioada 1965-1996 cantitatea medie anuală de precipitaţii a fost de 481,7 mm, ca în ultimii 17 ani (1980-1996) aceasta să marcheze o scădere importantă înregistrând 432,3 mm. În regimul precipitaţiilor se distinge caracterul continental al precipitaţiilor specific regiunilor din afara arcului carpatic.

Cantitatea de precipitaţii creşte din februarie până în iunie, când înregistrează valorile cele mai mari şi scade apoi până în februarie următor. Cantitatea cea mai mică de precipitaţii înregistrată la Tecuci a fost de 166,9 mm în anul 1935 şi cea mai mare de 830,5 mm în 1941. în 1945 şi 1946, cantitatea anuală de precipitaţii înregistrată la Tecuci a fost de 300 mm şi, respectiv, de 320 mm, care, asociată fiind cu un regim deficitar pentru lunile de vară şi lipsa de precipitaţii pe ansamblul ţării a dus la calamitate.

Vânturile : Deplasarea orizontală a aerului în spaţiul geografic al municipiului Tecuci este strâns legată de amplasarea şi evoluţia centrilor barici la nivel continental, cât şi de particularităţile suprafeţei active. Datorită aşezării geografice, aici ar trebui ca vânturile de vest să aibă frecvenţa cea mai mare, însă acestea deţin doar 2,6%, evidenţiindu-se clar rolul de barieră oroclimatică a Carpaţilor.

La Tecuci, frecvenţa cea mai mare revine vânturilor din nord şi nord-est, cu peste 30%, datorită evoluţiei acestora în context cu anticiclonii siberian şi scandinav, şi cu ciclonii mediteranean şi arab, şi favorizate de orientarea consecventă (N-S) a Văii Bârladului în spaţiul geografic al municipiului Tecuci. Vânturile din sud se manifestă cu o frecvenţă de 11%. Putem aprecia că circulaţia aerului la Tecuci se desfăşoară în lungul Văii Bârladului cu o frecvenţă de aproape 42% Durata calmului atmosferic este de 35,8%. Intre vânturile locale remarcăm crivăţul, care este cel mai frecvent vânt la Tecuci, uşor de recunoscut după caracteristicile pe care le are.

In ţinuturile Tecuciului îşi face simţită prezenţa şi un vânt uscat, numit suhoveiul. Bate în perioada caldă a anului, are umezeală relativă mai mică de 30%, temperatura aerului depăşeşte 25°C, iar viteza poate atinge 5 m/s (18 km/oră). Austrul este un alt vânt care bate din sector sudic, iarna aduce ger, primăvara usucă repede câmpul, iar vara cauzează secetă. Băltăreţul, un vânt din sud-est, de peste bălţile Dunării, format la periferia nordică a ciclonilor mediteraneeni, puţin frecvent la Tecuci, toamna şi primăvara determină ploi calde de scurtă durată. Brizele, vânturi specifice perioadei calde şi liniştite din an, pot fi evidenţiate şi Ia Tecuci. Dimineaţa, aerul răcoros din Valea Bârladului urcă spre podul teraselor şi seara coboară. Credem că, la Tecuci, se poate vorbi şi de o

briză urbană, cauzată în timpul zilei de diferenţa de încălzire a suprafeţelor ocupate de construcţii şi spaţiile verzi orăşeneşti.

In municipiul Tecuci mediul înconjurător nu este afectat de fenomene de poluare sau degradări care să duca la modificări esențiale ale calității factorilor de mediu.

Aer: Cea mai mare parte a noxelor si pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zone in construcție sau cele aflate in stare de degradare. De asemenea, traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului in zona.

Apa: Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absenta, deoarece in vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol: In prezent nu se înregistrează poluari ale solului. In cadrul documentației de acum 5 ani au fost depistate un numar de rezervoare de combustibil ingropate, si s-a realizat un raport de mediu, cu urmare dezafectarea acestora in condiții de siguranta.

Nivel fonic: Zona de producție din nord-vestul amplasamentului este potențial generatoare de poluare fonica. Se impune luarea de masuri de protecție fata de acesta, cat si incurajarea de activități nepoluante in zona respectiva. De asemeni, calea ferata aflata la vestul amplasamentului este potențial generatoare de poluare fonica. Se vor respecta distantele necesare conform legislației in vigoare si se vor lua masuri de protecție specifice – perdele de vegetație, panouri fonoizolante, proiectare atenta a zonelor sensibile la poluare fonica.

Relația cadru natural – cadru construit: Amplasamentul studiat se găsește in intravilanul municipiului Tecuci, intr-o zona mai veche (fără a fi istorica) a orașului, cu vechile funcțiuni depășite atât din punct de vedere moral cat si fizic. Zona este slab construita - cu mare parte din clădirile existente aflate in stare de autodemolare, fără a avea valente naturale deosebite. Se poate menționa prezenta pe sit a unui număr destul de mare de arbori de talie mare (in majoritate plopi), a căror păstrare se recomanda in măsura posibilităților.

Având in vedere existenta unei zone de conflict funcțional - intre zona propusa de locuințe, instituții si servicii si calea ferata, respectiv zona de producție din nord-vest, se impune luarea de masuri specifice pentru limitarea influentelor negative. Totuși, având in vedere poziția atât in cadrul zonei studiate, cat si in cadrul orașului, se vor permite doar funcțiuni de producție nepoluante - a căror avizare individuala se va realiza in urma unei analize a procesului tehnologic si masurilor de minimizare a impactului asupra mediului. In continuarea acestei zone se va realiza o zona tampon, predominat verde, plantata cu vegetație înalta si amenajata peisajer, pentru crearea unei perdele de protecție intre zonele conflictuale.

Menționam ca o parte din clădirile care sunt intr-o stare fizica suficient de buna pentru a fi păstrate si refuncţionalizate se găsesc in zona de siguranța a caii ferate. Avizarea acestor obiective va prezenta modalități de tratare a spatiilor pentru minimizarea disconfortului creat de calea ferata, in condițiile funcțiunilor alese.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice: Nu exista riscuri naturale sau antropice in zona.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri in zona*:* nu exista conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distantele de siguranță pana la rețelele existente.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție : Nici una din clădirile de pe amplasament nu face parte din patrimoniu, dar unele pot fi considerate ca având valoare de personalizare a zonei.

Consiliului Local al Municipiului Tecuci prin proiect de hotărâre a transmis în folosinţă gratuită către Asociaţia Română pentru Propagandă şi Istorie a Aeronauticii (ARPIA) imobilul situat pe strada Gheorghe Petraşcu nr. 64-66, respectiv pavilionul A de la fosta unitate militară, care a constituit corpul de bază al Şcolii de Aviaţie Tecuci în anii 1900.

ARPIA este o asociaţie autonomă, apolitică, fără scop patrimonial, nonprofit, cu caracter cultural, ştiinţific şi istoric, deschisă tuturor celor interesaţi de aeronautică şi astronautică. Transmiterea în folosinţa ARPIA - filiala Tecuci este făcută pe o durată de 3 ani, condiţia fiind ca într-un an să fie amenajat Muzeul Aviaţiei şi Garnizoanei Militare Tecuci. Conform prevederilor din proiect, Muzeul aviaţiei va fi realizat într-un termen de un an de zile de la data adoptării hotărârii, el fiind al doilea spaţiu muzeal din Tecuci, alături de Muzeul Mixt Tecuci, a căror reabilitare va fi în atenția iubitorilor de istorie.

Evidențierea potențialului balnear si turistic – zona nu are un astfel de potențial.

Calitatea atmosferei: Din datele deținute in prezent, in zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului. Poluarea majora provine din suspensiile rezultate datorita traficului pe cai de circulație degradate.

Calitatea apelor: Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate pentru studiul geotehnic.

Calitatea solurilor: Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului si suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere. Trebuie menționat faptul ca nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele reprezentând îngrășământ natural. Cele care pot genera local poluarea solurilor sunt substanțele chimice. In toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupa nerațional si nejustificat terenurile. Consecințele poluării si degradării solurilor se reflecta in principal asupra potențialului lor productiv, in sensul limitării sau anularii calităților biologice si de fertilitate. In prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează poluari ale solurilor. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri in cantități semnificative (aceste fenomen exista, ca in orice zona abandonata, dar este relativ redus) care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluata semnificativ;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
- Nivelul de poluare al aerului din zona studiata este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se in limitele concentrațiilor maxim admisibile.

Prin proiectarea atenta a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajuta inclusiv relieful și vegetația existenta.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- *Opțiunile populației si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbana:*

Documentația de fata propune revitalizarea unei zone in prezent degradate a municipiului, zona aflata intr-ol poziție favorabila in cadrul municipiului, cu potențial de dezvoltare semnificativ. In principal documentația pune bazele de regulament necesare implementării unei funcțiuni de utilitate publica –respectiv un spital, funcțiune ce va aduce beneficii majore municipiului. Analizat in contextul existent, documentația propune nu doar studierea terenului exclusiv intenționat pentru spital, cat si regenerarea zonelor limitrofe si organizarea acestora. Astfel, orice investiție locala se va putea realiza pe baza documentației de fata. Oportunitatea principala o reprezintă distanta redusa fata de centrul orașului, dar si echiparea edilitara completa si oportunitățile de legătura atât cu orașul cat si cu alte localități, precum si parcelarul favorabil (suprafețe mari de teren aparținând autorității locale) si compatibilitatea cu funcțiunile deja existente in zona.

In vederea aprobării documentației de fata se va realiza informarea populației conform Ordinului 2701 din 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea realiza amenajarea propusa în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, cu respectarea masurilor din acesta.
- Terenul studiat are posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zona prin extinderea rețelelor municipale aflate la strada Gheorghe Pătrașcu. Se vor păstra distantele de protecție regulamentare fata de rețelele edilitare existente.
- Investiția este oportuna, in condițiile unei compatibilități intre funcțiunea propusa si cele existenta in zona.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Starea proasta a drumurilor care traversează amplasamentul;
- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonala;
- Absenta iluminatului public duce la frustrări în fluxurile auto ce se intersectează accidental ca direcții, cum ar fi în zona de acces studiata;
- Circulațiile existente au profilul transversal incorect;
- Circulațiile existente sunt întrerupte pe porțiuni, neprezentând continuitate;

- Pe amplasament exista o serie de clădiri in stare avansata de degradare ce afectează negativ aspectul urbanistic al zonei;
- Prezenta caii ferate in partea de est a amplasamentului este in conflict cu zonele de locuire învecinate: acest conflict va impune o zonificare stricta din punct de vedere funcțional, pentru a minimiza efectele negative ale caii ferate;
- Parcelarul este in prezent dezorganizat;

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG existent, terenul este situat in intravilanul municipiului Tecuci, in afara zonei de protecție a monumentelor istorice si de arhitectura. Amplasamentul studiat a avut inițial funcțiune de zona cu destinație speciala, fiind ocupat de o fosta unitate militara, si i s-a schimbat funcțiunea printr-o documentație de urbanism generata acum circa 5 ani, documentație care, din păcate, nu a produs efecte. Conform acelei documentații, funcțiunea zonei a fost schimbata in – parțial zona de instituții si servicii, parțial zona de locuințe colective. Documentația de fata a fost generata de necesitatea schimbării regulamentului local din zona de locuințe colective in zona de instituții si servicii, schimbare necesara pentru implementarea unui spital.

In prezent, zona este organizata astfel – conform unei documentații mai vechi:

- UTR u.m. 1 - instituții si servicii, situata in partea de sud-vest a amplasamentului - își propunea gruparea si completarea unor clădiri existente aflate in stare fizica suficient de buna pentru a fi refuncționalizate in cadrul unei zone administrative. Existenta in aceasta zona a muzeului de aviație crea premisele dezvoltării in continuare a zonei cu funcțiuni complementare. Clădirile existente si propuse urmau sa ofere spatii de birouri si funcțiuni complementare (săli de conferințe, spatii de expunere) atât pentru investitori particulari cat si pentru diverse agenții municipale. Situarea acestei zone in vecinătatea clădirii Kaufland si a unei cai de circulație importante - str. Gh. Petrașcu era un argument in plus pentru comasarea acestor funcțiuni in aceasta parte a amplasamentului - ce beneficiază si de accesul cel mai direct cu centrul municipiului. In partea de nord se urma a se crea o zona cu funcțiuni de agrement.

POTmaxim=40%
CUTmaxim=1.6
Regim de inaltime: P+1, P+2, P+3
Aliniament principal: retras cu 12 m din axul drumului.
Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m;
Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5 m;

- UTR u.m. 2 - zona de locuințe colective cu regim mic de înălțime (P+2-P+3) urma a face trecerea de la unitățile cu înălțimi P+4-P+8 existente in sudul amplasamentului la zona de locuințe unifamiliale mici, atât propuse in prezentul studiu, cat si existente in partea de nord a amplasamentului. Terenurile urmau a fi destinate locuințelor colective si dotărilor aferente.

Se propunea amenajarea de spatii de parcare in exteriorul incintelor create de volumele clădirilor de locuit pentru a elibera acest spațiu de o sursa de poluare fonica si aeriana amplificat de efectul de incinta. Se prefera organizarea incintelor cu spatii verzi, locuri de joaca pentru copii protejate de traficul auto si spatii de loisir comune amenajate.

Amplasarea spatiilor de parcare in legătura directa cu circulațiile auto perimetrale a condus la stabilirea aliniamentelor propuse, in condițiile respectării distantei de 5 m intre ferestrele locuințelor si zona de parcare (cf. OMS 119/2014).

POTmaxim=50%

CUTmaxim=1.5

Regim de inaltime: P+1, P+2

Aliniament principal: retras cu 12 m din axul drumului.

Aliniament lateral: retras cu 15 m din axul drumului

Aliniament posterior: 12 m din axul drumului.

- UTR u.m.3 - zona de funcțiuni mixte - servicii si funcțiuni de agrement, de asemeni cu regim de înălțime mic, urma a se armoniza cu caracterul general al zonei. Zona urma a adăposti funcțiuni sportive si mici clădiri de birouri, precum si dotările aferente. Zona de agrement si funcțiuni sportive cuprindea o zona ce funcționează in prezent ca atare, in partea de sud-est a amplasamentului, fiind curent in grija unui investitor particular.

POTmaxim=25%

CUTmaxim=1

Regim de inaltime: P+3

Aliniament principal: retras cu 30 m din axul drumului.

Retragere fata de limitele laterale: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m;

Retragere fata de limitele posterioare: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5 m;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Funcțiunea propusa (zona mixta de instituții si servicii si locuințe) este compatibila cu terenul pe care urmează a fi amplasata. Terenul este practic plat.

Conform studiului geotehnic realizat, este posibila amplasarea amenajărilor proiectate in condițiile respectării prevederilor acestuia.

Pentru construcții: Adoptarea sistemului de fundare (fundaţii de suprafaţă sau fundaţii de adâncime) se va realiza de către proiectantul structurii funcţie de regimul de înălţime al construcţiei şi de încărcările transmise elementelor de fundaţii.

În situaţia adoptării unor fundaţii de suprafaţă în forma unor fundaţii izolate şi/sau continue, se recomandă ca adâncimea minimă de fundare să fie cel puţin 1.10 m faţă de C.T.N.

În cazul fundării directe calculul terenului de fundare se poate realiza pe baza presiunilor convenționale (pconv), calculul la starea limită de deformații (ppl) și calculul la starea limită de capacitate portantă (pcr).

Având în vedere destinația construcției ce urmează a fi edificată, se impune ca indiferent de tipul de fundație directă ce va fi adoptat, presiunile pe talpa fundațiilor se vor compara cu presiunile plastice respectiv critice.

La elementele construcţiilor supuse acţiunii laterale sau ascendente (prin absorbţie capilară) a umidităţii pământului, se vor prevedea izolaţii hidrofuge.

Pentru o mai buna compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cat posibil cu spatiile locuibile către est-sud-vest.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a) Organizarea circulaţiei şi a transport în comun (modernizarea şi completarea arterelor de circulaţie, asigurarea locurilor de parcare şi garare, amplasarea staţiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecţii, sensuri unice, semaforizări etc.).

Organizarea circulaţiei are la baza analiza distribuţiei funcţiunilor in zona, pe toate cele patru laturi.

Circulația principala in zona amplasamentului, in prezent, se desfășoară pe str. Gh. Petrașcu in partea de sud, pe str. E. Teodoroiu in partea de est si pe str. Liniștii in partea de nord.

Din str. Gh. Petrașcu se face accesul către bld. Carol I si bld. Regina Elisabeta. Acestea din urma fac legătura cu zona de case aflate la limita nordica si, intre ele, printr-o serie de străzi adiacente iar in partea de nord prin str. Nicolae Titulescu.

Zona studiata beneficiază de circulații pietonale si auto, dar acestea sunt degradate si întrerupte pe sectoare întregi, necesitând o refacere completa. Trama propusa a încercat sa urmărească trama existenta, dar in același timp propune lărgirea circulațiilor pentru obținerea de profile corespunzătoare, precum si completarea zonelor lipsa in vederea fluidizării circulației.

Organizarea circulației in zona se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva preluând prevederile P.U.G., prevederi rezultate din studiul de circulație cu asigurarea unor accese corespunzătoare la locuințe si instituțiile stabilite in programul de urbanizare a zonei in ansamblul ei.

In acest context se propune păstrarea aliniamentului construit la carosabilul din bld. Carol I ce leagă zona de sud (str. Gh. Petrașcu) cu cea de nord (str. Liniștii), cat si str. Regina Elisabeta si str. Nicolae Titulescu.

Principalele artere ale zonei studiate si care alcătuiesc sistemul major de circulații din zona sunt:

- bld. Carol I - situat in zona centrala;
- str. Regina Elisabeta - situat in sudul zonei studiate;
- str. Nicolae Titulescu - situata in nordul zonei studiate.

In cadrul prezentului P.U.Z. s-au analizat si problemele de străzi si sistematizare verticala.

Având in vedere densitatea scăzuta a traficului preconizat, străzile propuse au profilul minim de 2 benzi de circulație, in lățime de 3.5 m pe fir (totalizând 7 m profil carosabil), fiind protejate cu plantații de aliniament in lățime de 1.5 m si mobilate cu trotuare de 1.5 m, iar in cazul b-dului Carol,

de piste de bicicleta. In cazul b-dului Carol I, s-au propus o serie de zone de parcare cu acces public, iar configurația funcțional-spațiala propusa permite suplimentarea acestora in caz de nevoie.

Arterele noi vor fi asfaltate si dotate cu rigole si sistem de canalizare a apelor pluviale conectat la rețeaua municipala. Se va realiza un studiu de circulație pentru stabilirea semnalizării corespunzătoare a zonei. Se propune de asemeni un sistem de iluminat public conectat la rețeaua municipala.

Alcătuirea profilelor transversale se face in conformitate cu OG 43/1997 si C173/1986. Străzile din amplasamentul studiat au o lățime de 7,00 m parte carosabila, cu trotuare de 1,50 m de o parte si de alta (conform planșei U2).

In funcţie de profilul si necesitatea de parcare a viitoarelor construcţii, sa dimensionat un număr de parcaje necesare, conform normativ NP 27-97, pentru fiecare amplasament.

In prezent, in zona nu exista transport in comun. In momentul când in zona vor apărea si alte unități de interes si se vor crea unele elemente de atracţie, se vor putea crea linii de transport in comun. Având in vedere ca zona propusa va adăposti un număr de noi locuințe si diverse clădiri cu funcțiuni comerciale si administrative, precum si faptul ca aceasta zona va face legătura cu o zona rezidențiala mai ampla situata in partea de nord, se poate justifica necesitatea luării in considerare a includerii traseului in cadrul traseelor de transport in comun existente in mun. Tecuci. Din cele trei axe de circulație principale ce vor traversa amplasamentul, având in vedere ca majoritatea funcțiunilor principale sunt grupate de-a lungul circulației centrale (b-dul Carol I) se poate deduce ca aceasta circulație ar fi cea mai potrivita pentru includerea in cadrul transportului in comun. Configurația funcționala - cu zona de agrement ce se dezvolta de-a lungul părții de vest a străzii permite realizarea cu ușurința de stații si refugii pentru mijloacele de transport in comun. B-dul Carol I este si circulația ce face legătura directa cu zona rezidențiala aflata in partea de nord, acesta fiind un argument in plus, alături de poziția centrala ce ar oferi distantele cele mai eficiente de parcurs.

In ceea ce privește celelalte doua circulații majore - cea de la est, de-a lungul caii ferate va fi in principal o centura pentru devierea traficului greu, ce va deservi in special zona de producție si este mai puțin echipata pentru trafic pietonal. Se va crea o bretea de legătura cu b-dul Carol, in sudul zonei de producție. Circulația de vest trece in principal prin zone de locuințe unifamiliale.

b) Organizarea circulaţiei feroviare – după caz (construcţii şi instalaţii necesare circulaţiei specifice : devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare şi garare etc.).

In vecinătatea amplasamentului, respectiv in partea de vest a acestuia, se găsește o linie de cale ferata. In trecut, unitatea militara a beneficiat de acces la aceasta, iar linia de acces se găsește încă pe amplasament. Se propune conservarea acesteia deocamdată, pentru a păstra potențialul de acces la calea ferata a zonei de producție, data fiind conexiunea deja existenta. Se va acorda atenție intersecției acestui acces cu calea rutiera propusa de deservire a zonei de producție.

Recomandări privind organizarea circulației

- amplasarea construcțiilor fata de arterele de circulație trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice.
- lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

- execuția străzilor si a lucrărilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții si instalații.

- se va avea in vedere valorificarea lucrărilor de străzi si drumuri de acces existente care se vor menține, prevăzându-se amenajările tehnice necesare.

- se vor efectua după necesitate detalii de organizare a circulației, transportul in comun.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Deoarece pe terenul studiat exista doua abordări diferite ale țesutului existent – una de conservare si completare, cealaltă de demolare a existentului si realizare de investiții majoritar noi, amplasamentul a fost împărțit in doua unități teritoriale de referința, respectiv:

M5 – Zona de instituții si servicii cu maxim 5 nivele (hmax=16.0 m)

IS5 – Zona de instituții si servicii cu maxim 5 nivele (Hmax=16 m).

1. M5 – Zona de instituții si servicii cu maxim 5 nivele (hmax=16.0 m) – este reprezentata de jumătatea de vest a amplasamentului, cea care va conține un procent substanțial de clădiri propuse spre reabilitare. Regimul de înălțime existent este relativ scăzut, ceea ce a dus la un procent de ocupare a terenului ceva mai ridicat. Suprafața zonei este de 43050 mp.

Existent

Clădiri existente	**Supr.construita**	**Numar de nivele**	**Supr. desfășurata**
Muzeu	675	2	1350
Dormitor A1	875	3	2625
Sali de studiu K	725	4	2900
Bl.alim.	2047	2	4094
Dormitor B	856	2	1712
Magazii C	547	1	547
Sala de sport	590	1	590
Spălătorie	383	1	383
Remiza PSI	124	1	124
Infirmerie	234	1	234
Clinica Tudor	182	2	370
Total	7341		14929
Suprafața UTR	**43050**		
$POT_{existent}$	**7341/43050*100=17.05%**		
$CUT_{existent}$	**14929/43050=0.34**		
Circulații, platforme existente	**8383 mp (8383/43050*100=19.47%)**		
Spatii libere (teren viran)	**27346 mp (27346/43050*100= 63.52%)**		

Bilanț teritorial

Suprafațata totala UTR: 43050 mp		**Existent**		**Propus**
Suprafața construita existenta: 6500 mp. Suprafața desfășurata existenta:14188 mp Suprafața construita maxima propusa =8610 mp Suprafața desfășurata max.: 64575 mp	Supr.(mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafața construita	6500	15.10%	17220	40%
Suprafața circulații - alei, trotuare, parcare	8383	19.47%	8610	20%
Suprafața spatii libere - amenajate, neamenajate, plantate	28167	65.43%	17220	40%
$POT_{maxim\ propus}$ =40% **$CUT_{maxim\ propus}$=1.5**				

INDICATORI URBANISTICI M5

Suprafața unității teritoriale de referința este de 43050 mp, si aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POT_{max}=40%.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUT_{max}=1.5 ADC/mp teren.

REGIMUL DE INALTIME:

- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.00 m.

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 15 m fata de axul b-dului Carol I si de 10 m din axul drumului in cazul circulatiilor secundare;
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m;
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;

FUNCTIUNI ADMISE:

- Constructii administrative;
- Constructii financiar-bancare;
- Constructii comerciale;
- Constructii de cult;
- Constructii culturale;
- Constructii de invatamant;
- Cladiri de sanatate;
- Locuinte.

IS5 – zona de institutii si servicii cu maxim 5 nivele (hmax=16 m) – este reprezentata de zona de est a amplasamentului, unde cladirile existente sunt in stare de degradare avansata, respectiv se propune demolarea lor si edificarea de cladiri noi. Studiul de fata nu va afecta fundatia existenta. In aceasta zona se propune amplasarea spitalului. Suprafata unitatii teritoriale de referinta este de 55785 mp.

Existent

Cladiri existente	**Suprafata construita**	**Numar de nivele**	**Suprafata desfasurata**
Dormitor A4	864	3	2592
Sala spectacol B1	716	1	716
Sala spectacol B2	716	1	716
Magazii B3	1146	1	1146
Popota	345	1	345
Magazii B4	712	1	712
CT - partial	298	1	298
Remiza auto- partial	314	1	314
Sala spectacol B6	563	1	563
Total existent	**5674**		**7402**
Suprafata ramasa	**2574**		**2574**
Suprafata UTR	**55785 mp**		
$POT_{existent}$	**5674/55785*100=10.17%**		
$CUT_{existent}$	**7402/55785=0.13**		
Circulații, platforme existente	**8650 mp (8650/55785*100=15.51%)**		
Spatii libere (teren viran)	**41461 mp (41461/55785*100= 74.32%)**		

Cladiri care se demoleaza			
Dorm A4	864	3	2592
Sala spectacol B1	716	1	716
Popota	345	1	345
Sala spectacol B6	563	1	563
CT - partial	298	1	298
Remiza auto- partial	314	1	314
Total demolat	**3100**		**4828**

Bilant teritorial

Suprafațata totala UTR: 55785 mp		**Existent**		**Propus**
Suprafața construita existenta: 5674 mp. Suprafața desfășurata existenta:7402 mp Suprafața construita demolata: 3100 mp Suprafața desfășurata demolata: 4828 mp Suprafața construita maxima propusa =8610 mp Suprafața desfășurata max.: 64575 mp	Supr.(mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafața totala UTR	**55785**	**100%**	**55785**	**100%**
Suprafața construita	5674	10.17%	16735.5	30%
Suprafața circulații - alei, trotuare, parcare	8650	15.51%	11157	20%
Suprafața spatii libere - amenajate, neamenajate, plantate	41461	74.32%	27892.5	50%
$POT_{maxim\ propus}$ =30% **$CUT_{maxim\ propus}$=1.5**				

INDICATORI URBANISTICI IS5

Suprafața unității teritoriale de referința este de 55785 mp, si aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POT_{max}=30%.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUT_{max}=1.5 ADC/mp teren.

REGIMUL DE INALTIME:

- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.00 m.

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 15 m fata de axul b-dului Carol I si de 10 m din axul drumului in cazul circulatiilor secundare;
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m;
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;

FUNCTIUNI ADMISE:

- Constructii administrative;
- Constructii financiar-bancare;
- Constructii comerciale;
- Constructii de cult;
- Constructii culturale;
- Constructii de invatamant;

- Cladiri de sanatate;
- Locuinte.

In urma redistribuirii suprafetelor UTR-urilor vechi, ramane o suprafata de 15961 mp ne-alocata UTR-urilor noi. Intrucat suprapunerea limitelor de UTR vechi peste situatia din teren a relevat limitele acestora trecand prin cladiri existente, s-a decis re-trasarea acestora pe axul drumurilor proiectate, acestea din urma urmarind traseul circulatiilor vechi (largite si modernizate, completate unde este cazul), situatie mai clara din punct de vedere cadastral. Suprafata de 15961 mp apartine zonei de la estul strazii Regina Elisabeta, si se recomanda studierea ei impreuna cu restul zonei delimitate de circulatii carosabile.

Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.

In functie de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spatiu si de oportunitatile economic, suprafetele construite si desfasurate ale corpurilor propuse se pot modifica, cu respectarea conditiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanta intre cladiri prevazuta in legislatie si normative, precum si a conditiilor prevazute de normativele PSI si a conditiilor de insorire si iluminat natural. Amplasarea oricarei constructii noi pe sau amenajari pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevazut in prezenta documentatie. Suprafetele construita si desfasurata maxime stabilite prin prezenta documentatie nu pot fi depasite fara realizarea unei noi documentatii de urbanism.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat se propune racordarea acestuia la rețelele edilitare existente in zona.

Alimentarea cu apa si canalizarea: Zona prezintă rămășite ale unei rețele de alimentare cu apa, precum si o serie de cămine si canale, dar aceasta rețea, înafara faptului ca nu este conformata din punct de vedere funcțional a se potrivi cu noua zonificare, este de asemeni subdimensionata si depășita din punct de vedere fizic si moral.

Conform Avizului nr. 27347/16.08.2018 emis de SC APA CANAL SA Galați pentru PUZ și RLU PUZ Zona UM 01589 Municipiul Tecuci, județul Galați, în prezent, în zona propusă SC APA CANAL SA Galați are în exploatare conducta de apă rece OL Dn 400mm, fonta Dn 100mm (grad avansat de uzură), colectorul de ape pluviale Beton Dn 400 mm și colectorul de canalizare ape uzate menajere Beton Dn 500mm, conducte pozate în trotuar pe Strada Ghe. Petrașcu, iar pe aleea de acces, conducta de apă rece existentă PEHD Dn 160mm, din care s-a realizat branșamentul de apă rece care alimentează Supermarketul PEHD Dn 110mm și colectorul de canalizare menajeră PAFSIN Dn 500mm, din care s-a realizat racordul de canalizare ape uzate menajere Dn 300mm, conducte trasate conform Planului de situație, Planșa U3. Lucrările din cadrul investiției propuse se vor corela cu lucrările prevăzute în cadrul investiției „Branșament apă rece și racord canalizare pentru Supermarketul Kaufland Tecuci” pe teren situat în Str. Ghe. Petrașcu nr. 64-66 avizată de SC APA CANAL SA Galați cu avizul nr. 5260/30.03.2011 și a investiției „Construire rețea gaze naturale pentru punctul de lucru situat in Str. Ghe. Petrașcu nr. 64-66” avizată cu avizul nr. 2150/26.01.2011, a investiției „Eliberare amplasament în vederea construirii spațiului comercial

Kaufland Tecuci – pentru Punctul de lucru situat în Str. Ghe. Petrașcu nr. 64-66" avizată cu avizul nr. 10753/2011. In cadrul investiției prin POIM 2014-2020 „Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apa si Apa Uzata din Județul Galați in perioada 2014-2020" sunt prevăzute lucrări de infrastructura apa si apa uzata pe amplasamentul propus, după cum urmează:

- Extindere rețea canalizare pe str. Carol I;
- Extindere rețea de distribuție apa potabila si extindere rețea canalizare pe str. Ghe. Pătrașcu;
- Extindere rețea canalizare pe str. Nicolae Titulescu.

Se va păstra aliniamentul construit la carosabilul Carol I, cat si la str. N. Titulescu. Se impune ca lucrările propuse in cadrul investiției „Plan Urbanistic Zonal pentru sistematizare zona UM (actualizare)" sa fie corelate cu lucrările din cadrul investiției prin POIM 2014-2020 „proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata in județul Galați in perioada 2014-2020 – mun. Galați".

- Sistemele de alimentare cu apa si de canalizare se vor dimensiona pentru etapa finala si dezvoltările in zona pentru următorii 25-30 de ani (perioada care reprezintă durata medie de amortizare a lucrărilor executate).
- La întocmirea documentațiilor se va avea in vedere respectarea STAS-urilor si Normativelor in vigoare specifice obiectivelor proiectate;
- Se vor utiliza materiale performante, ecologice, agrementate tehnic si sanitar, si tehnologii noi atât pentru rețelele publice de alimentare cu apa potabila (fonta ductila, PEHD), cat si pentru branșamentele de apa, precum si pentru rețelele publice de canalizare (PAFSIN), respectiv pentru racordurile de canalizare proiectate sau cele care vor fi înlocuite, conform standardelor in vigoare.
- Se va prevedea realizarea branșamentelor de apa/racorduri de canalizare pentru toți abonații (toate numerele poștale) si înlocuirea branșamentelor de apa/racorduri de canalizare vechi, aferente proprietăților, dimensionate corespunzător unui breviar de calcul rezultat din inventarierea echivalenților de debit, in punctele de racord la conductele proiectate se vor monta robinete de concesie din fonta montați in casete etanșe cu tija, pentru acționarea de la suprafața. Branșamentele individuale de apa vor fi din PEHD PN10, cu îmbinare prin electrofuziune si vor avea diametru minim de 32 mm. Branșamentele de apa si racordurile de canalizare vechi vor fi înlocuite din punctul de racord la noile rețele stradale, pana la limita de proprietate. La limita de proprietate se vor prevedea cămine de branșament si cămine de racord pe racordurile de canalizare.
- Pe branșamentele de apa/racorduri de canalizare la limita de proprietate, acestea se vor amplasa in exteriorul proprietăților, pe trotuar.
- Căminele de vizita vor fi prevăzute cu capace din fonta ductila sau materiale compozite, securizate cu antifurt, cu scări de acces incastrate in peretele căminului.
- Căminele existente si proiectate pe rețelele de apa si canalizare vor fi ridicate la cota sistematizata a tramei stradale, iar acolo unde se impune acestea vor fi consolidate sau refăcute după caz, asigurându-se prin aceasta siguranța in exploatarea rețelelor de apa si canalizare.

- Obligatoriu la realizarea rețelelor exterioare de apa si canalizare trebuie sa fie realizata si sistematizarea drumurilor, dimensionate conform standardelor in vigoare, in vederea accesului utilajelor de intervenție cu gabarit mare, in caz de urgenta (mașina de pompieri, salvare, vidanja, autocurăţător etc).
- La stabilirea traseelor conductelor proiectate se vor respecta întocmai prevederile SR 8591/1997 privind amplasarea in localități a construcțiilor fata de rețelele edilitare subterane executate in săpătura (distante minime fata de elementele de construcție, in plan vertical si in plan orizontal) si prevederilor Normativului pentru fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire colapsibile – Indicativ NP 125/2010, STAS 4316/1998, Normativ GP 043/1999 si I22/1999 privind proiectarea si executarea unor retele de apa si de canalizare in terenuri macroporice si terenuri cu infiltrații de apa.
- După punerea in funcțiune a conductelor noi, conductele vechi se vor scoate din funcțiune si dezafecta pe baza unor soluții tehnice adecvate astfel încât sa nu fie afectata in timp stabilitatea tuturor rețelelor edilitare, a drumurilor si a construcțiilor din vecinătatea acestora.
- Documentația va cuprinde toate datele ca recepția lucrărilor sa se poată face conform prevederilor din HG 343/2017.
- La predarea amplasamentului, înainte de începerea lucrărilor, sau de cate ori situația din teren o impune, precum si la recepția acestora vor fi convocați delegații Societatea Apa-Canal SA. Galați, care vor fi anunțați in timp util, urmând a se încheia proces verbal la fiecare faza determinanta cu toți factorii de răspundere (beneficiar, primăria mun. Tecuci, constructor autorizat, proiectant autorizat, delegații Societatea Apa Canal SA si delegații tuturor deținătorilor de rețele subterane existente in zona respectiva) urmărindu-se respectarea documentației tehnice si a condițiilor din avize, eventualele modificări datorate situațiilor apărute in teren urmând a fi însușite de toți cei menționați mai sus.

Se propune executarea unei rețele de alimentare cu apa moderne, corect poziționata si dimensionata. Extinderea propusa se poate racorda la rețeaua municipala - conform soluției propuse de regia apa-canal.

Rețeaua de alimentare cu apa proiectata se va realiza din conducta de PEID, PE100, PN 6 bar, montate îngropat, la o adâncime minima de 0.9 m de la generatoarea superioara in conformitate cu STAS 6054-77. Branșamentul se va realiza de la rețeaua existenta printr-un cămin de branșament realizat pe strada Gheorghe Petrașcu la conducta existenta OL DN 400. Căminele de vane se vor realiza din beton. Armaturile se vor realiza din OL sau fonta. Pentru prevenirea si stingerea incendiilor se vor monta hidranți având diametrul nominal 100 mm, pe conductele de alimentare cu apa cu diametrul minim de 110 mm, capabil de livrarea unui debit de 5 l/s, distanta maxima dintre hidranți este de 500 m.

***Canalizarea apelor uzate*:** La fel ca si in cazul alimentarii cu apa, rețeaua de canalizare din zona este improprie uzului. Se propune realizarea unei rețele noi, corect configurate, conform soluției propuse de regia apa-canal.

Canalizare menajera: Colectoarele rețelei de canalizare menajera se vor realiza din conducte de PVC-KG, SN4, cu diametrul nominal minim de 250 mm. Se vor monta cămine de vizitare, cu DN

1000 mm, la schimbarea de direcție, panta, sau in aliniament din maxim 60 in 60 m, echipate cu capac din fonta echipat cu sistem antifurt. Se vor asigura prin proiect distantele minime prevăzute in SR 8591-97 – Rețele edilitare subterane, precum si o adâncimea minima de 0.9 m deasupra generatoarei superioare pentru prevenirea înghețului, precum si pantele pentru atingerea vitezei minime de autocurățire de 0.7 m/s. Apele uzate menajere se vor scurge prin intermediul rețelei existente (beton, DN 500mm, strada Gheorghe Petrașcu), către stația de epurare a municipiului Tecuci.

Canalizare pluviala: Colectoarele rețelei de canalizare menajera se vor realiza din PVC-KG, SN 4, ci DN minim 315mm, ce va urmări trama stradala. Se vor monta guri de scurgere din beton, cu depozit si grătar din fonta. Se vor monta cămine de vizitare DN 1000m in aliniament la maxim 60m si la fiecare schimbare de direcție sau de panta. Se vor asigura prin proiect distantele minime prevăzute in SR 8591-97 – Rețele edilitare subterane, precum si o adâncimea minima de 0.9 m deasupra generatoarei superioare pentru prevenirea înghețului, precum si pantele necesare.

Colectoarele proiectate se vor racorda la rețeaua existenta pe Str. Gheorghe Petrașcu, realizate din beton cu DN 500mm.

Alimentarea cu energie electrica: Conform cu Avizul de Racordare emis de Societatea de Distribuţie şi Furnizare a Energiei Electrice, soluția de alimentare cu energie electrica se va stabili in baza unui studiu de soluție solicitat de utilizator la o firma autorizata ANRE.

Posturile de transformare aferente zonei studiata se vor alimenta din rețeaua de medie tensiune prin intermediul liniilor electrice subterane LES 6-20kV, posibilitatea de racord a acestora fiind atât in zona cimitirului cat si in zona Kaufland (Strada Gheorghe Petrașcu).

De asemenea liniile electrice de joasă tensiune 0,4kV pentru alimentarea clădirilor precum şi reţeaua de iluminat public sunt pozate subteran, acestea fiind propuse a se realiza cu cabluri armate cu miez de cupru.

Fiecare camera cu celulele de medie tensiune si tabloul general de distribuţie 0,4kV se afla intr-o clădire separată exclusiv destinată acestui scop, clădire de tip anvelopa de beton. De aici pleacă toate reţelele de 0,4kV ce alimentează clădirile şi iluminatul stradal din incinta zonei studiate.

Distribuţia energiei electrice la consumatori este realizată printr-un sistem radial de reţele subterane la tensiunea de 0,4 kV.

Pentru fiecare clădire s-a prevăzut o firidă electrică (FB) din care se va racorda tabloul electric general destinat alimentării receptorilor obiectivului respectiv.

***Telecomunicaţii*:** Zona beneficiază de semnal din partea a mai multor rețele mobile si poate beneficia de o extindere a telefoniei fixe si internetului de la rețelele municipale.

Ansamblul de clădiri propuse se vor racorda la reţeaua de telecomunicaţii existentă in zonă, mai exact in strada Gheorghe Petrașcu.

Rețeaua existenta se propune a se extinde si in zona studiata, realizarea acesteia fiind de tip îngropat (fibra optica), montata in tuburi de protecție iar la deviații si racorduri se vor monta cămine de vizitare.

Alimentarea cu căldura: Alimentarea cu căldura a imobilelor se va face cu centrale termice pe gaze naturale. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomanda a fi realizate din materiale cu o conductivitate termica cel puțin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate. Se va avea grija ca elementele de încălzire utilizate sa fie agrementate, iar

personalul sa le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o buna funcționare si evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale **–** Pe strada Gheorghe Petrașcu, strada aflata in vecinătatea amplasamentului studiat, se afla o rețea de gaze naturale cu diametrul Dn 350, rețea ce se propune a fi extinsa in zona studiata, noile rețele realizându-se cu țeava de otel pentru instalații de gaze naturale protejate corespunzător mediului de amplasare.

Branșamentul se va racorda perpendicular pe conducta de distribuție, se va monta îngropat, la o adâncime de aprox. 0,9m și se va proteja pe lungimea carosabilului în tub de protecție, conform normativelor în vigoare. Pentru fiecare clădire s-a prevăzut câte un post de reglare și măsurare, din care se va racorda instalația de gaze naturale interioară destinata alimentării receptorilor obiectivului respectiv . Toate branșamentele propuse se vor realiza în sistem îngropat, în canivouri. Se vor respecta distantele de siguranța impuse prin avizul cu nr. 313.138.285/05.10.2018

Gospodărie comunala: colectarea deșeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local Se va amenaja cate o platforma betonata pentru pubele in apropierea accesului carosabil al fiecărei clădiri, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.

Se vor reactualiza avizele de la furnizorii de utilități – si documentația in consecința.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Prezentarea proiectului: Documentația propune amenajarea unei zone mixte de instituții si servicii si locuințe pe terenul aparținând proprietății private a beneficiarilor prezentei documentații. Terenul studiat are suprafața de 114796 mp.

Zona de instituții si servicii si locuințe colective– mărime, numar de persoane, zone de acces, parcaje, spatii verzi etc.:

Accesul la teren se poate face atât din str. Gheorghe Pătrașcu, existenta in partea de sud a terenului, cat si din strada Liniștii, situata in partea de nord, in plan îndepărtat. Pe amplasament exista un numar de clădiri existente – din care o parte se vor demola, iar pentru restul se va încerca reabilitarea. Clădirile noi se vor amplasa astfel încât sa se obțină distante intre clădiri judicioase, precum si o orientare benefica spre est,vest si sud a spatiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces si de amplasare a parcărilor.

Se propune un procent de 40%, respectiv 50% din suprafața totala a parcelelor ca spatii verzi, suprafețe suficiente pentru asigurarea cerințelor minime ale funcțiunilor propuse.

Pentru preluarea deșeurilor se vor amenaja platforme betonate, amplasate judicios, in zona parcărilor, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Zona studiata este împărțita in doua unități teritoriale de referința, respectiv:

1.Zona M5 – zona mixta cu maximum 5 nivele supraterane – zona aflata in vestul amplasamentului, conținând o serie de clădiri existente – din care unele sunt folosite in prezent, iar altele sunt in stare de degradare – dintre care unele sunt propuse spre reabilitare, iar altele spre demolare – conform planșei cu Situatia existenta. Zona prezintă potențial de dezvoltare si pentru clădiri noi – propunându-se realizarea unui bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4. Suprafața estimata a acestuia este de cca 1570 mp construiți, respectiv 7850 mp desfășurați – fără ca aceste

cifre sa constituie valori definitive. In suprafața propusa se pot estima cca 16 apartamente pe nivel, respectiv 80 de apartament in total – însumând cca 300-350 de persoane.

2. Zona IS5 – zona de instituții si servicii cu maxim 5 nivele supraterane este zona aflata in estul amplasamentului. Si aici sunt prezente o serie de clădiri existente, aflate intr-o stare avansata de degradare – aceste clădiri fiind propuse majoritar spre demolare. Suprafața relativ mare (cca 5 ha) va fi folosita pentru realizarea unui spital cu 300 de paturi.

Relevanta planului pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu:

Se apreciază ca investiția este ne-relevanta pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate :

- *Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor* : Se apreciază efectele produse de investiția propusa asupra mediului ca fiind permanente pe durata de funcționare a acesteia.

In zona exista funcțiuni similare cu același tip de efecte asupra mediului înconjurător. In cazul desființării funcțiunii propuse, nu vor exista efecte ireversibile poluante.

- *Natura cumulativa a efectelor*: Singurul efect posibil cumulativ este traficul auto generat, dar data fiind circulația redusa in prezent, acesta nu va fi semnificativ.
- *Riscul pentru sănătatea umana sau pentru mediu*: Funcțiunea propusa (instituții si servicii, locuințe) nu prezintă potențial de efecte negative asupra sănătății populației. S-au stabilit distantele de 10 m de la platforma de pubele si 5 m fata de parcare a ferestrelor locuințelor in cazul locuințelor colective mici.
- *Mărimea si spațialitate efectelor*: investiția propusa este de dimensiuni reduse, nu impune masuri speciale.

- *Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.):* Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sol).Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe colective si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii constituit sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.
- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale. In special se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcăminți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare și pentru o buna scurgere a apelor meteorice. Dat fiind traficul redus si caracteristicile topografice ale terenului, se recomanda folosirea materialelor granulare pentru amenajarea circulațiilor, prevenindu-se un grad de mineralizare excesiv al terenului.

- *Epurarea si pre-epurarea apelor uzate:* apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate la sistemul de canalizare existent in zona. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.
- *Depozitarea controlata a deșeurilor:* Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranta pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusa sunt:
  - *Deșeuri menajere:* materiale organice, sticla, plastic, hărți, textile, metal.
  - *Deșeuri stradale:* praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.
- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi:* Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi:* la terminarea construcțiilor, spatiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațada. Se recomanda realizarea unui proiect specializat pentru amenajarea peisagistica.
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* in zona nu se găsesc bunuri de patrimoniu.
- *Refacere peisagistica si reabilitare urbana:* Prin regulamentul de fata sunt prevăzute spatii verzi. Se recomanda realizarea unui studiu de regenerare urbana pentru zona studiata, in vederea recuperării clădirilor existente si redării lor unei folosințe eficiente.
- *Valorificarea potențialului turistic si balnear :* nu este cazul.
- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore:* Clădirile proiectate pot fi branșate la rețelele existente in zona. Din punct de vedere al drumurilor de acces, documentația de fata creează premisele necesare pentru realizarea modernizării drumurilor la momentul când aceasta va deveni posibil.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt căile de circulație si rețelele edilitare, situate in sudul amplasamentului, la strada Gheorghe Pătrașcu. Documentația de fata propune realizarea unui spital.

DOMENII	CATEGOTIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Județean	Local	Lungime	Suprafața
Instituții publice si servicii					
-Nu sunt in zona studiata					
Gospodărire comunala					
-Nu sunt in zona studiata					
Cai de comunicație					
Terenul este legat de oraș prin str. Gheorghe Pătrașcu; pe amplasamente exista o serie de alei aflate in stare de			Da	1500 m	

degradare, si propuse pentru modernizare. Calea principala carosabila ce traversează amplasamentul se numește b-dul Carol I. Planșa de reglementari urbanistice evidențiază si alte circulații secundare.					
Infrastructura majora					
Rețele de energie electrica, canalizare, alimentare cu apa, alimentare cu gaz - propuse.			Da	1500 m	
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervațiilor naturale, a monumentelor naturii					
Nu exista in zona studiata					
Sisteme de protecție a mediului			Da		
- masuri de sistematizare verticala; plantații de arbuști; plantații de aliniament.					
Apărarea tarii, ordinea publica si siguranta națională					
-nu este cazul.					

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 114796 mp apartinand UAT Tecuci.

Categoria de folosinta a terenului este majoritar curti-constructii. Terenul este in intravilanul municipiului Tecuci.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- la nord- proprietăți particulare a persoanelor fizice si juridice (locuințe unifamiliale), proprietăți ale UAT Tecuci;
- la est – proprietăți ale UAT Tecuci, Jandarmeria;
- la vest – cale ferata;
- la sud - cale de acces – str. Gheorghe Pătrașcu, locuințe colective – proprietate particulara a persoanelor juridice si fizice, supermarket Kaufland –proprietate privata.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Circulația terenurilor: va fi necesara cedarea unei suprafețe de 14325 mp către domeniul public pentru realizarea de circulații auto. Suprafața a fost evidențiata in planșa U4 – Regimul juridic si circulația terenurilor. Este posibil sa fie necesara relocarea unei suprafețe concesionate in sud-estul amplasamentului pentru realizarea spitalului.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesionari între deținători.

4 CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- *Înscrierea amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG:*

- In prezent zona studiata este in intravilan, si are funcțiuni similare in RLU.

- *Categorii principale de intervenție, care sa susțină materializarea programului de intervenție:* documentația de fata prevede posibilități de mobilare urbana, precum si modernizarea cailor de circulație din zona. Investiția necesara va fi realizata de beneficiarii prezentei documentații, prin mijloace proprii.

- *Priorități de intervenție:* In urma avizării PUZ-ului de fata, prioritatea va fi realizarea clădirilor propuse, împreuna cu dotările aferente acestora.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:* Zona studiata a trecut prin încercări succesive de găsire a unor funcțiuni care sa o re-pună in circuitul municipiului si sa o transforme intr-o zona funcționala. Aceste propuneri nu s-au materializat, clădirile existente degradându-se in timp, si reprezentând un impact negativ in zona. Amplasamentul are un potențial bun pentru realizarea unei investiții de dimensiuni apreciabile – precum spitalul propus, potențial rezultat din suprafața relativ mare – si libera de construcții aflata in proprietatea inițiatorului, precum si posibilitatea racordării facile a utilităților si circulațiilor la municipiu.

Sef proiect,
Arh. Oana Rusu

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al **PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) – in mun. Tecuci, jud. Galați, zona UM 01589 – cp 805300.**

RLU însoțește **PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) – in mun. Tecuci, jud. Galați, zona UM 01589 – cp 805300** si face parte integranta din acesta.

RLU aferent reprezintă o piesa de baza in aplicarea PUZ, întărind si detaliind reglementările din acesta. Prescripțiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul documentației de fata.

La baza elaborării PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat şi completat prin H.G. 490/2011;
- Conţinutul tehnic şi structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 146 din 27.03.2018.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – cu modificările si completările ulterioare. El intra in vigoare după aprobarea sa in Consiliul Local al orașului Hârlău si nu poate fi modificat decât in condițiile si in limitele prevederilor legale prevăzute in Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

RLU este elaborat in conformitate si cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicata cu completările si modificările ulterioare privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele masuri pentru realizarea locuințelor";
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 153/2011 privind masuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările si completările ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificările si completările ulterioare

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 215/2001 privind administrația publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

RLU tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale in vigoare conținute in alte legi, fără legătura directa cu domeniul urbanismului, in primul rând in Constituția României si in Noul Cod Civil, republicat in M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe întregul teritoriu al **PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) – in mun. Tecuci, jud. Galați, zona UM 01589 – cp 805300.**

Teritoriul **PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) – in mun. Tecuci, jud. Galați, zona UM 01589 – cp 805300** este cel figurat in planșele U1 – Situația existenta – scara 1:1000 (scara ridicării topografice).

Zonificarea funcționala a teritoriului PUZ este stabilita in planșa U2 – Reglementari urbanistice-zonificare.

RLU stabilește reglementari specifice pentru teritoriul **PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) – in mun. Tecuci, jud. Galați, zona UM 01589 – cp 805300** in cazul de fata alcătuit dintr-o singura unitate funcționala.

Terenul cuprins in teritoriul **PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) – in mun. Tecuci, jud. Galați, zona UM 01589 – cp 805300** este in proprietatea privata beneficiarilor prezentei documentații, si este învecinat cu alte proprietăți particulare.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Geomorfologic, terenul se afla pe o suprafața de teren relativ plat, aflat la cota +48 fata de nivelul marii.

Terenuri agricole in extravilan: PUZ propus nu intervine asupra limitelor intravilanului existent, terenul fiind deja in intravilanul municipiului Tecuci.

Terenuri agricole in intravilan: Terenul studiat are in prezent categoria curți-construcții conform extraselor de CF. PUZ propune intrarea in intravilan a suprafeței de 98335 mp in proprietatea beneficiarului prezentei documentații.

Suprafețe împădurite: Suprafața studiata prin PUZ nu cuprinde suprafețe împădurite, si nu se învecinează cu astfel de suprafețe.

Resursele subsolului: terenul studiat nu conține resurse identificate ale subsolului.

Resursele de apa si platformele meteorologice: La aprovizionarea cu apa potabila se va tine seama de Normele de igiena si recomandările privind mediul de viața al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014; de Normele speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrogeologica conf. Legii apelor 107/1996 precum si a HG nr.930/2005 completate si modificate ulterior. Apa potabila se va obține de la rețeaua publica a municipiului Tecuci, situata la strada Gheorghe Pătrașcu.

Pe teritoriul PUZ studiat nu exista platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate: PUZ propus nu cuprinde astfel de zone.

Zone construite protejate: PUZ propus nu cuprinde astfel de zone.

Organizarea activității de salubritate: Se va face prin adoptarea unor soluții moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Poziționarea si dimensionarea punctelor de colectare a deșeurilor se va face pe baza normelor in vigoare si in funcție de tipul deșeurilor pentru realizarea unei colectări selective a acestora. Depozitarea întâmplătoare a deșeurilor este interzisa si va fi sancționata conform legislației in vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale: In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de

zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotărâri ale CJ Galați si/sau Consiliul local al municipiului Tecuci. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice: Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura si destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

Asigurarea echipării edilitare: Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligației efectuării, in totalitate, a lucrărilor de echipare edilitara a zonei de locuințe. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile si destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitățile financiare si tehnice ale administrației publice locale, culte, biserici si comunități religioase, fundații si asociații non profit, este interzisa.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției si funcțiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ. Condițiile de amplasare a construcțiilor funcție de destinația acestora in cadrul localității trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 – Construcții de locuințe si funcțiuni de instituții si servicii.

Procentul de ocupare a terenului: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioara stabilita conform prezentului PUZ.

Lucrări de utilitate publica: Autorizarea executării altor construcții pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrări de utilitate publica, este interzisa. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentației de urbanism, aprobate conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru construcții: retragerea fata de limitele laterale, respectiv posterioare ale proprietății va fi de jumătate din înălțimea pana la cornișa, dar nu mai puțin de 3.0 m.

Distantele între clădirile de pe aceeași parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, însorire, salubritate, securitate în caz de seism. Distanta intre clădiri situate pe aceeași parcela va fi de jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m. In cazul in care încăperi principale sunt orientate către spațiul dintre cele doua clădiri, distanta minima va fi de 6.00 m.

Orientarea fata de punctele cardinale: Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.

Amplasarea fata de drumurile publice: In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții si instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere si de exploatare;

b) parcaje, stații de calatori,

c) conducte de alimentare cu apa, canalizare, sisteme de transport gaze, alte rețele si utilități.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranta si fâșiile de protecție.

Autorizarea construcțiilor complementare si compatibile necesare funcțiunii determinante de locuințe, este permisa cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile: Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CN – CFR: Amplasamentul studiat se învecinează cu cai ferate, fără a le cuprinde.

Se stabilește zona de protecție ca caii ferate in lățime de 100 m de o parte si de alta a caii ferate. Zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcţionării acesteia. Pentru zonele de protecţie a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

Se stabilește zona de siguranta a caii ferate, in lățime de 20 m de o parte si de alta a axului caii ferate. Zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâşiile de teren, în limită de 20

m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului. În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcţii sau instalaţii neferoviare supraterane, cu excepţia proiectelor de infrastructuri publice şi a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor şi care nu pun în pericol siguranţa circulaţiei. În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcţii sau instalaţii neferoviare supraterane. Prin excepţie, în zona de siguranţă, cu avizul companiei naţionale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcţii provizorii în condiţiile prevăzute la art. 11^1 alin. (3).

Amplasarea fata de aeroporturi: Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat: Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament: Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului, sau retrase fata de acesta, funcție de situații specifice. Retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Autorizația de construire se emite numai daca înălțimea clădirii nu depășește distanta măsurata, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea construcțiilor cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice in zona drumului public : In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii stabilite in prezenta documentație;

b) distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Documentația de fata studiază amenajarea unei zone mixte – cuprinzând instituții si servicii si locuințe colective, fiind necesare o serie de accese carosabile cu lățimea de 7 m completate de accese pietonale cu lățimea de 1.5 m si plantații de aliniament cu lățimea de 1.5 m – propuse spre realizare prin modernizarea cailor de acces existente (si extinderea acestora acolo unde este cazul).

Accese carosabile: Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcelele studiate au acces la strada Gheorghe Pătrașcu in partea de sud a amplasamentului si la strada Liniștii in partea de nord a acestuia.

Accese pietonale: Spatiile aferente accesului pietonal se vor stabili prin PUZ. Accesele la drumurile publice se vor realiza pe baza unor proiecte realizate in conformitate cu avizul eliberat de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinației construcției.

In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, din drumul public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenurile proprietate publica sau, după caz, pe proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin PUZ s-au stabilit locații concrete aferente pentru trama stradala de interes local - cu legătura in strada Gheorghe Pătrașcu, respectiv Liniștii.

Parcări: S-au prevăzut in cadrul documentației de fata parcări dimensionate astfel: conform RLU Tecuci. Aleile de acces la parcare si dimensiunile locurilor vor fi conform NP-064.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

1. Este obligatorie racordarea construcției propuse la toate utilităţile disponibile în zonă: acestea sunt prezente la strada Gheorghe Pătrașcu: alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare, gaze naturale si telefonie.
2. Se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe trotuare, platforme auto si acoperișul clădirilor la rigole.
3. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nişe ale construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepţional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente reţelei de distribuţie a energiei electrice, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
4. Se interzice amplasarea reţelelor de telecomunicaţii pe stâlpi de iluminat şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor.
5. Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranţă ale altor funcţiuni, precum şi a celor situate în zone de servitute pentru protecţia sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicaţie şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare (zone de protecţie, distanţe de siguranţă etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).
6. Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public este proprietate publica a orașului, daca legea nu dispune altfel.
7. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelarea: Documentația de fata nu necesita operațiuni de divizare/parcelare, acestea fiind deja constituite, dar necesita ajustări ale suprafețelor pentru a se crea circulații auto corecte – suprafețele aferente fiecărui proprietar fiind evidențiate in planșa U4 – Situatia juridica si circulația terenurilor.

Înălțimea clădirilor: Înălțimea maxima la cornișa a clădirilor nu va depăși 16 m si respectiv 5 nivele supraterane. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării in înălțimea la cornișa reglementata.

Aspectul exterior al clădirilor: Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art.32).

Clădiri: Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, precum si folosirea de culori stridente, nenaturale.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Spatiile verzi și plantate:

Spațiul interstițial dintre clădiri va fi structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul zonei mixte, spațiul verde cu vegetația aferenta (joasa, medie si înalta) va ocupa minimum 40%. din suprafața UTR. In zona de instituții si servicii, procentul va fi de 50%.

Eliminarea arborilor maturi din teritoriul ce urmează a fi urbanizat este interzisa, cu excepția situațiilor in care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau împiedica realizarea circulațiilor. Studiul de fata a încercat păstrarea pe poziție a majorității arborilor. Pentru cei care nu exista alta soluție, se va încerca mutarea.

Împrejmuirile:

1. Se vor respecta următoarele reguli:

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1.8 m din care un soclu opac de 0.30 m si o parte transparenta de 1.50 m dublata sau nu de gard viu.
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1.8-2.1 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.

2. Împrejmuirile vor fi tratate în funcţie de specificul zonei, atât în ceea ce priveşte împrejmuirea către domeniul public, cât şi împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigenţelor Noului Cod Civil referitoare la prezumţia de coproprietate asupra despărţiturilor comune.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 114796 mp si aparține intravilanului municipiului Tecuci.

2. Datorita caracterului diferit al părții estice si vestice a amplasamentului, se vor reglementa doua unități teritoriale de referința. Reglementările zonelor se pot studia și în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

3. In planșa U2 – Reglementari urbanistice sunt specificate zonele funcționale definite prin prezentul PUZ, ca:

M5 –zona mixta cu regimul cu înălțime maxim 5 nivele supraterane (hmax=16 m) – zona situata in vestul amplasamentului.

IS5 – zona de instituții si servicii cu înălțime maxima de 5 nivele supraterane (hmax=16 m) –zona situata in estul amplasamentului.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I – GENERALITATI

M5 –zona mixta cu regimul cu înălțime maxim 5 nivele supraterane (hmax=16 m LA CORNISA) – zona situata in vestul amplasamentului.

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- Constructii administrative;
- Constructii financiar-bancare;
- Constructii comerciale;
- Constructii de cult;
- Constructii culturale;
- Constructii de invatamant;
- Cladiri de sanatate;
- Locuinte.

ART 3 - Utilizări permise cu condiții

- Nu sunt.

ART 4 - Interdicții de utilizare

4.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2 si 3.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 17 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 40%.

Art. 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1.50.

SECTIUNEA I – GENERALITATI

IS5 – zona de instituții si servicii cu înălțime maxima de 5 nivele supraterane (hmax=16 m) –zona situata in estul amplasamentului.

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- Constructii administrative;
- Constructii financiar-bancare;
- Constructii comerciale;
- Constructii de cult;
- Constructii culturale;
- Constructii de invatamant;
- Cladiri de sanatate;
- Locuinte.

ART 3 - Utilizări permise cu condiții

- Nu sunt.

ART 4 - Interdicții de utilizare

4.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2 si 3.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 17 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 30%.

Art. 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1.50.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Întocmit,
Arh. Rusu Oana

LEGENDA

- CIRCULATII PROPUSE IN CADRUL PREZENTULUI PROIECT
- CIRCULARII EXISTENTE
- DIRECTII DE LEGATURA
- ZONA STUDIATA

STR. LINISTII

E581

HELIPORT

GARA

E581

Kaufland

STR. GHE. PATRASCU

La Hangar 61

s.c. ASIMPTOTIC srl Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723 -733110, 0722-717279				
	SEF PROIECT	arh. O. RUSU		Pr. nr: 05/2018
	PROIECTAT	arh. O. RUSU		Data: 04.2018
	DESENAT	arh. O. RUSU		
Beneficiar	BENEFICIAR: UATM Tecuci			Scara - 1:2000
Denumire	Reactualizare PUZ - zona UM 01589 mun Tecuci, jud. Galati			Faza: PUZ avizare
Amplasament				
Plansa	INCADRAREA IN ZONA - legaturi cu orasul			U0

Cladire	Suprafata construita	Numar de nivele	Suprafata desfasurata
Muzeu	675	2	1350
Dormitor A1	875	3	2625
Sali de studiu K	725	4	2900
Bl.alim.	2047	2	4094
Dormitor B	856	2	1712
Magazii C	547	1	547
Sala de sport	590	1	590
Spalatorie	383	1	383
Remiza PSI	124	1	124
Infirmerie	234	1	234
Dorm A4	864	3	2592
Sala spectacol B1	716	1	716
Sala spectacol B2	716	1	716
Magazii B3	1146	1	1146
Popota	345	1	345
Magazii B4	712	1	712
CT - partial	298	1	298
Remiza auto- partial	314	1	314
Sala spectacol B6	563	1	563
Clinica Tudor	185	2	370
TOTAL	12915		22331
Suprafata teren	114796		
POT exist	11.25%		
CUT exist	0.19		

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	INTERSECTII NECORESPUNZATOARE	REORGANIZAREA GENERALA A CIRCULATIEI RUTIERE PRIN STUDIUL ACESTEIA, CARE SA REGLEMENTEZE DISFUNCTIONALITATILE
	DRUMURI NEAMENAJATE	TRATAMENTE, AMENAJARI, CONSOLIDARI, REDIMENSIONARI LA TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	EXISTENTA UNOR DRUMURI FARA CONTINUITATE	OPTIMIZAREA LEGATURILOR INTRE TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	ABSENTA PARCAJELOR SI A PIETONALELOR PE TOATE SECTOARELE DE DRUM	AMENAJAREA PARCAJELOR SI A TRASEELOR PIETONALE DE-A LUNGUL TUTUROR CAILOR DE COMUNICATIE
	CIRCULATIA TRANSPORTULUI GREU PRIN INTERIORUL ZONEI	PREVEDEREA UNUI DRUM DE CENTURA PENTRU DEVIEREA TRANSPORTULUI GREU
	LIPSA ILUMINATULUI PUBLIC	PREVEDEREA DE CORPURI DE ILUMINAT STRADALE CONECTATE LA RETEAUA ORASENEASCA
	LIPSA SEMNALIZARII RUTIERE CORESPUNZATOARE	PREVEDEREA UNEI SEMNALIZARI RUTIERE CORESPUNZATOARE
	LEGATURA DEFECTUOASA CU ORASUL	STUDIEREA POSIBILITATILOR DE CONECTARE LA ARTERE DE CIRCULATIE MAJORE DIN ORAS.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	FOND CONSTRUIT IMBATRANIT, IN STARE MEDIE SI PROASTA	PROGRAME DE REVIGORARE A ZONELOR IMBATRANITE
	ZONE CU P.O.T. SI C.U.T. FOARTE MIC	CRESTEREA INDICATORILOR P.O.T. SI C.U.T PRIN REPARCELARE, PROGRAM DE REABILITARE A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT PE BAZA UNOR PROIECTE ELABORATE DE PROIECTANTI AUTORIZATI
	ZONE DEZORGANIZATE, TERENURI VIRANE	PROPUNERE DE PARCELARE/REPARCELARE SI COMPLETARE A TESUTULUI CONSTRUIT
	LIPSA DOTARILOR DIN UNELE ZONE DE LOCUIT: SCOALA, GRADINITA, PUNCT MEDICAL, CENTRU DE CARTIER; PUNCT DE COLECTARE A DESEURILOR	FACILITATI PENTRU AMPLASAREA ACESTORA IN ZONELE DEFICITATARE
	VECINATATI CONFLICTUALE: CALE FERATA, ZONA DE PRODUCTIE	PROPUNERI DE REZOLVARE A CONFLICTELOR PRIN PLANTATII DE PROTECTIE SI ZONE TAMPON; LIMITAREA SI REGLEMENTAREA TIPURILOR DE PRODUCTIE PERMISE
	CLADIRI AFLATE IN PATRIMONIU	NU ESTE CAZUL
	CLADIRI CU VALOARE DE PERSONALIZARE A ZONEI	REABILITARE SI REFUNCTIONALIZARE
	REGIM JURIDIC INCERT	REALIZAREA DE DOCUMENTATII CADASTRALE
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	LIPSA UNOR DOTARI SPORTIVE; ZONE DE AGREMENT INSUFICIENT SUSTINUTE	REZERVAREA UNOR AMPLASAMENTE PENTRU REALIZAREA ZONELOR DE RECREERE SI SPORT;ORGANIZAREA CELOR EXISTENTE
	TERENURI VIRANE, PLANTATII DEZORGANIZATE SAU IMBATRANITE	PROPUNERI DE AMENAJARE SI OPTIMIZARE A SPATIILOR RESPECTIVE
PROBLEME DE MEDIU	LIPSA PUNCTELOR DE COLECTARE A DESEURILOR	AMENAJAREA SI AMPLASAREA PLATFORMELOR DE GUNOI DE PRINCIPII MODERNE SI ECOLOGICE
	SURSE DE POLUARE FONICA, AERIANA, A APEI SI A SOLULUI	PREVEDEREA DE PLANTATII DE PROTECTIE; STABILIREA DE DISTANTE DE PROTECTIE FATA DE SURSELE DE POLUARE INEVITABILE; REGLEMENTAREA INDICILOR MAXIMI ADMISI PRODUSI DE UNITATILE DE PRODUCTIE SI A METODELOR DE EVACUARE A DESEURILOR
	CONDITII DE FUNDARE SPECIALE DATORITA COMPOZITIEI CHIMICE A APEI DIN SUBSOL	- NU ESTE CAZUL
	EXISTENTA ZONELOR CU ALUNECARI DE TEREN SI INUNDABILE IN INTRAVILAN	- NU ESTE CAZUL
-	PERSPECTIVE DEFAVORABILE	PREVEDEREA DE PLANTATII DE PROTECTIE; CLADIRI NOI.

LIMITE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALE
- LIMITA UTR-URI APROBATE PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 5 din 21.01.2016

ZONIFICARE
- CLADIRI ADAPOSTIND DIVERSE INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- CLADIRI CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE
- CLADIRI ABANDONATE, IN STARE AVANSATA DE DEGRADARE
- GARAJE
- TEREN VIRAN NEAMENAJAT
- CLADIRI PROPUSE SPRE DEMOLARE

CIRCULATII
- CAROSABIL IN STARE BUNA: STR. GHEORGHE PATRASCU
- CAROSABIL IN STARE PROASTA: DIVERSE ALEI PE AMPLASAMENT, FARA NUME
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE FEROVIARA

RETELE
- GEIGER
- RETEA GAZ METAN
- CAMIN APA-CANAL
- RETEA TERMOFICARE
- STALP DIN LEMN

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- COPAC EXISTENT

UTR u.m. 1	40%	1.60
IS	P+1/P+2 P+3	6.00-12.00m

UTR u.m. 2	25%	1.2
Lc	P+2 P+3	9.00-12.00m

UTR u.m. 3	50%	1
IS,SV	P+1	6.00-9.00m

Numar cadastral: 102429

Numar cadastral: 105860

Numar cadastral: 105797

100.0
zona de protectie a caii ferate:
- se va solicita aviz SNCFR la faza PTAC

20.0 20.0
a de siguranta a caii ferate

LEGENDA
- Semafor CFR
- Gratar
- Stalp Beton
- Canal Menajer
- Stalp lemn
- Gaz
- Drum
- Ax drum
- Gard existent in teren
- Alee
- Limita din masuratori

SC. TOPOGEOTEHNICS SRL

Suprafata din masuratori indicata de beneficiar: 228466mp

Beneficiar: Mun. TecuciZONA U.M. 01589

Actiunea	Numele	Semnatura
Masurat	Topogeotehnics	
Redactat	Topogeotehnics	
Contr. STAS	Topogeotehnics	

Scara: 1:1000

Data: 04.2018

PLAN DE SITUATIE
Sistem de proiectie - Stereo - 70
Plan de referinta - Marea Neagra

s.c. ASIMPTOTIC srl
Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723 -733110, 0722-717279

SEF PROIECT	arh. O. RUSU		Pr. nr: 05/2018
PROIECTAT	arh. O. RUSU		Data: 06.2018
DESENAT	arh. O. RUSU		
Beneficiar	*BENEFICIAR: UAT Tecuci*		Scara - 1:1000
Denumire	*PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589(ACTUALIZARE) zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galati*		Faza: PUZ avizare
Amplasament			
Plansa	SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FUNCTIONALA		U1



Bilant teritorial UTR M5

Suprafatata totala UTR : 43050 mp		Existent		Propus
Suprafata construita existenta: 6500 mp. Suprafata desfasurata existenta:14188 mp Suprafata construita maxima propusa =8610 mp Suprafata desfasurata max.:64575mp	Supr.(mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafata construita	6500	15.10%	17220	40%
Suprafata circulatii alei, trotuare, parcare	8383	19.47%	8610	20%
Suprafata spatii libere amenajate,neamenajate, plantate	28167	65.43%	17220	40%

INDICATORI URBANISTICI:

Suprafata unitatii teritoriale de referinta este de 43050 mp, si apartine beneficiarilor prezentei documentatii, nefiind inregistrate solicitari de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POT_{max}=40%.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUT_{max}=1.5 ADC/mp teren.

REGIMUL DE INALTIME:

- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.00 m.
- **REGIM DE ALINIERE**
- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 15 m fata de axul b-dului Carol I si de 10 m din axul drumului in cazul circulatiilor secundare;
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m;
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;
- **FUNCTIUNI ADMISE:**
- Constructii administrative;
- Constructii financiar-bancare;
- Constructii comerciale;
- Constructii de cult;
- Constructii culturale;
- Constructii de invatamant;
- Cladiri de sanatate;
- Locuinte.

Bilant teritorial UTR IS5

Suprafatata totala UTR: 55785 mp	Existent		Propus	
Suprafata construita existenta: 5674 mp. Suprafata desfasurata existenta:7402 mp Suprafata construita demolata: 3100 mp Suprafata desfasurata demolata: 4828 mp Suprafata construita maxima propusa =8610 mp Suprafata desfasurata max.: 64575 mp	Supr.(mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafata totala UTR	55785	100%	55785	100%
Suprafata construita	5674	10.17%	16735.5	30%
Suprafata circulatii - alei, trotuare, parcare	8650	15.51%	11157	20%
Suprafata spatii libere -amenajate,neamenajate, plantate	41461	74.32%	27892.5	50%

INDICATORI URBANISTICI:

Suprafata unitatii teritoriale de referinta este de 55785 mp, si apartine beneficiarilor prezentei documentatii, nefiind inregistrate solicitari de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POTmax=30%.

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUTmax=1.5 ADC/mp teren.

REGIMUL DE INALTIME:

•Inaltimea minima admisa: 3.00 m;

•Inaltimea maxima admisa: 16.00 m.

•REGIM DE ALINIERE

•Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 15 m fata de axul b-dului Carol I si de 10 m din axul drumului in cazul circulatiilor secundare;

•Distanta fata de limitele laterale de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m;

•Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m;

•FUNCTIUNI ADMISE:

•Constructii administrative; constructii financiar-bancare; constructii comerciale; constructii de cult; constructii culturale; constructii de invatamant; cladiri de sanatate; locuinte.

Propuneri pentru protectia mediului:

- realizarea si intretinerea plantatiilor de aliniament de-a lungul circulatiilor auto;
- deseurile menajere obtinute se vor depozita in pubele cu acces din circulatia auto, si vor fi ridicate periodic de catre autoritatea responsabila cu salubritatea pe baza de contract.

Locuri de parcare: conform RLU mun. Tecuci

Parcarea se va asigura pe proprietate, in afara circulatiei publice.

Sanatatea populatiei:

- se va asigura o distanta de 10 m de la punctul gospodaresc la ferestrele camerelor de locuit;
- se vor asigura 5.0 m de la parcare la geamurile camerelor de locuit;
- se va asigura loc de joaca pentru copii pe proprietate;
- se vor asigura 15.0 m intre functiunile potential poluante si ferestrele camerelor locuibile.
- se vor respecta prevederile art. 4 din OMS 119/2014.

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALAŢI
8614 / 26.07. 2012
(nr. de inregistrare / data)
RECEPTIONAT
Ing. GABRIELA NECHITA
SEMNĂTURA,

LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALE
- LIMITA UTR PROPUS

ZONIFICARE

- CLADIRI CU FUNCTIUNE INSTITUTII SI SERVICII
- CLADIRI CU FUNCTIUNE LOCUINTE COLECTIVE
- CLADIRI CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE
- CLADIRI ABANDONATE, IN STARE AVANSATA DE DEGRADARE
- GARAJE
- TEREN VIRAN NEAMENAJAT
- SPATII VERZI
- PLANTATIE DE ALINIAMENT

CIRCULATII

- CAROSABIL IN STARE BUNA: STR. GHEORGHE PATRASCU
- CAROSABIL PROPUS
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE FEROVIARA

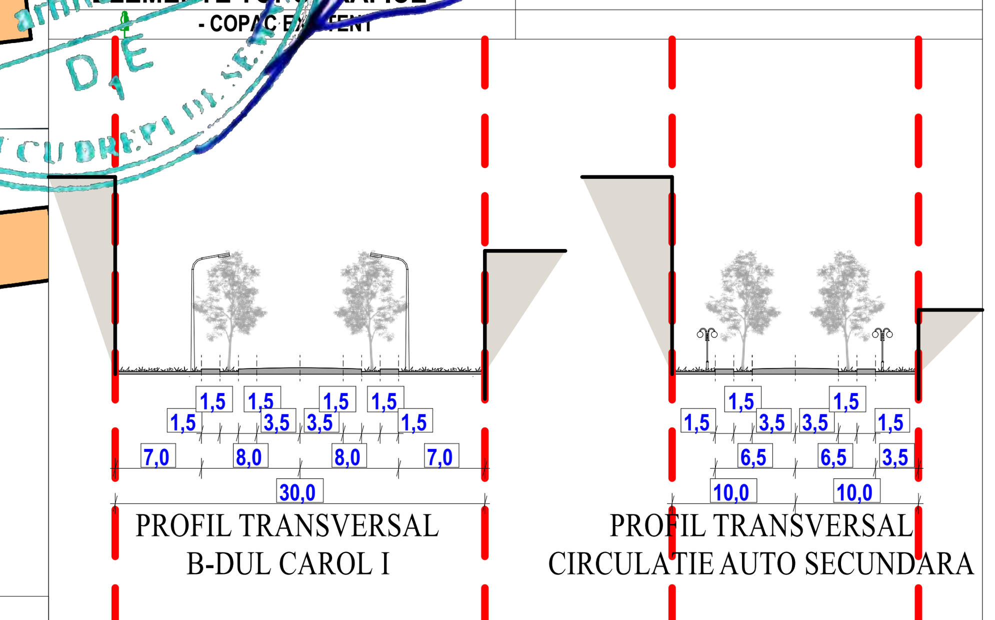
RETELE

- GEIGER RETEA GAZ
- CAMIN CANAL
- RETEA TERMOFICARE
- STALP DIN LEMN

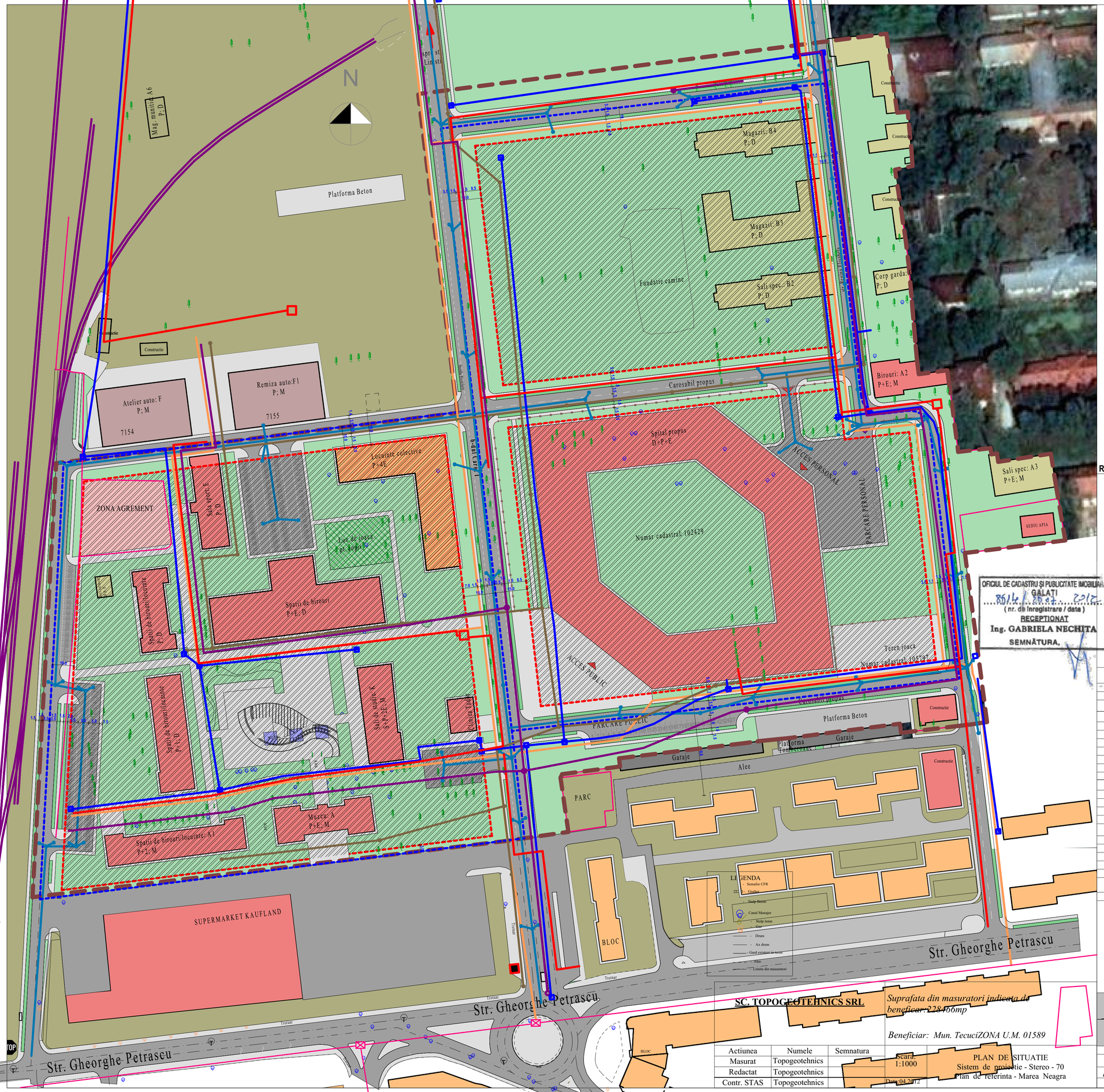
ELEMENTE TOPOGRAFICE

- COPAC EXISTENT

RUR Registrul Urbaniştilor din România — Oana Mirela M. RUSU — arhitect — D, E — specialist cu drept de semnătură



simptotic	**s.c. ASIMPTOTIC srl** Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723 -733110, 0722-717279		
	SEF PROIECT	arh. O. RUSU	Pr. nr: **05/2018**
	PROIECTAT	arh. O. RUSU	Data: 06.2018
	DESENAT	arh. O. RUSU	
Beneficiar	***BENEFICIAR: UAT Tecuci* - repr. de Trifan Dan si arh. şef Crăciun V.**		**Scara - 1:1000**
Denumire	***PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589(ACTUALIZARE)***		**Faza: PUZ avizare**
Amplasament	***zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galaţi***		
Plansa	**REGLEMENTARI URBANISTICE - ANALIZA FUNCTIONALA**		**U2**



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Oana Mircela M
RUSU
arhitect
D 1 E
SPECIALIȘTI CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
Asimptotic S.r.l.
ROMANIA IAȘI
CUI 24029541
00 00 OLICHIEZZI 18 00

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALAȚI
8616/ 20.07.2018
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. GABRIELA NECHITA
SEMNĂTURA,

RETELE EDILITARE

- Retea canalizare pluviala, PVC-KG
- Retea de canalizare menajera, PVC-KG
- Retea de alimentare cu apa, PEHD
- Retea electrica subterana, CYABY
- Retea gaze naturale existenta, OL
- Retea gaze naturale propusa, OL
- Retea de telecomunicatii
- Camin canalizare pluviala
- Gura de scurgere cu gratar de fonta si depozit aluviuni
- Camin canalizare menajera
- Camin telecomunicatii
- Camin de vane retea alimentare cu apa
- Hidrant pentru stingerea incendiului DN 100mm
- Post de transformare in anvelopa de beton - propus (electric)
- Post de transformare Kaufland - existent (electric)
- Post de reglare (gaz)

LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALE
- LIMITA UTR PROPUS

ZONIFICARE

- CLADIRI CU FUNCTIUNE INSTITUTII SI SERVICII
- CLADIRI CU FUNCTIUNE LOCUINTE COLECTIVE
- CLADIRI CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE
- CLADIRI ABANDONATE, IN STARE AVANSATA DE DEGRADARE
- GARAJE
- TEREN VIRAN NEAMENAJAT
- SPATII VERZI
- PLANTATIE DE ALINIAMENT

CIRCULATII

- CAROSABIL IN STARE BUNA: STR. GHEORGHE PATRASCU
- CAROSABIL PROPUS
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE FEROVIARA

RETELE

- GEIGER
- RETEA GAZ METAN
- CAMIN APA-CANAL
- RETEA TERMOFICARE
- STALP DIN LEMN

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- COPAC EXISTENT

SC. TOPOGEOTEHNICS SRL

Suprafata din masuratori indiecta de beneficiar: 228466mp

Beneficiar: Mun. TecuciZONA U.M. 01589

Actiunea	Numele	Semnatura
Masurat	Topogeotehnics	
Redactat	Topogeotehnics	
Contr. STAS	Topogeotehnics	

Scara: 1:1000

Data:04.2012

PLAN DE SITUATIE
Sistem de proiectie - Stereo - 70
Plan de referinta - Marea Neagra

s.c. ASIMPTOTIC srl
Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723 -733110, 0722-717279

SEF PROIECT	arh. O. RUSU	Pr. nr: 05/2018	
PROIECTAT	arh. O. RUSU	Data: 06.2018	
DESENAT	arh. O. RUSU		
Beneficiar	*BENEFICIAR: UAT Tecuci* - repr. de Trifan Dan si arh. şef Crăciun V.	Scara - 1:1000	
Denumire	*PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589(ACTUALIZARE)*	Faza: PUZ	
Amplasament	*zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galaţi*	avizare	
Plansa	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	U3	

N

Magaz. materiale A6
P; D

Platforma Beton

Constructie

Constructie

Atelier auto: F
P; M
7154

Remiza auto:F1
P; M
7155

Locuinte colective
P+4E

ZONA AGREMENT

Sala sport:E
P; D

Loc de joaca pt. copii

Spatii de birouri locuinte
P+1; D

Spatii de birouri locuinte
P+1; D

Spatii de birouri
P+E; D

Platforma Beton

Spatii de birouri locuinte: A1
P+1; M

Muzeu: A
P+E; M

Sala sport: A
S+P+E; M

Cladire Tehnica

SUPERMARKET KAUFLAND

Magazii: B4
P; D

Magazii: B3
P; D

Fundatie examine

Sali spec.: B2
P; D

Constructie

Constructie

Constructie

Corp garda: C1
P; D

Birouri: A2
P+E; M

Carosabil propus

Spital propus
D+P+E

ACCES PERSONAL

Numar cadastral 102429

PARCARE PERSONAL

Sali spec.: A3
P+E; M

SEDIU APIA

ACCES PUBLIC

Teren joaca
Numar cadastral 102307

PARCARE PUBLIC

Platforma Beton

Garaje

Platforma Turnatorie

Garaje

Constructie

PARC

Constructie

BLOC

LEGENDA
- Semafor CFR
- Gaghez
- Stalp Beton
- Canal Menajer
- Stalp lemn
- Gaz

LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALE
- LIMITA UTR PROPUS
- LIMITA IMPREJMUIRE PROPUSA
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI TECUCI
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI TECUCI
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TEREN NECESAR A TRECE IN PROPRIETATEA PUBLICA A MUNICIPIULUI PENTRU REALIZAREA DE CIRCULATII: 14325 MP
- TEREN CONCESIONAT/INCHIRIAT
- ZONA CONSTRUIBILA
- ZONA IN LITIGIU

DOMENII	CATEGOTIA DE INTERES		DIMENSIUNI		
	National	Judetean	Local	Lungime	Suprafata
Institutii publice si servicii					
- Nu sunt in zona studiata					
Gospodari re comunala					
- Nu sunt in zona studiata					
Cai de comunicatie					
Terenul este legat de oras prin str. Gheorghe Patrascu; pe amplasamente exista o serie de alei aflate in stare de degradare, si propuse pentru modernizare. Calea principala carosabila ce traverseaza amplasamentul se numeste b-dul Carol I. Plansa de reglementari urbanistice evidentiaza si alte circulatii secundare.			Da	1500 m	
Infrastructura majora					
Retele de energie electrica, canalizare, alimentare cu apa, alimentare cu gaz - propuse.			Da	1500 m	
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii					
Nu exista in zona studiata					
Sisteme de protectie a mediului			Da		
- masuri de sistematizare verticala; plantatii de arbusti; plantatii de aliniament.					
Aparatarea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					
- nu este cazul.					

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALAŢI
8614 / 18.12.2017
(nr. de înregistrare / data)
RECEPŢIONAT
Ing. GABRIELA NECHITA
SEMNĂTURA,

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Oana Mirela M
RUSU
arhitect
D 1 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

asimptotic
RO 01 QUEENSBERRY
Arhitectura
S.r.l.
ROMANIA J22/2594/2012
IAŞI

SC. TOPOGEOTEHNICS SRL

Suprafata din masuratori indicata de beneficiar:228466mp

Beneficiar: Mun. TecuciZONA U.M. 01589

Actiunea	Numele	Semnatura
Masurat	Topogeotehnics	
Redactat	Topogeotehnics	
Contr. STAS	Topogeotehnics	

Scara: 1:1000

Data:04.2012

PLAN DE SITUATIE
Sistem de proiectie - Stereo - 70
Plan de referinta - Marea Neagra

s.c. ASIMPTOTIC srl
Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723 -733110, 0722-717279

SEF PROIECT	arh. O. RUSU		Pr. nr: **05/2018**
PROIECTAT	arh. O. RUSU		Data: 06.2018
DESENAT	arh. O. RUSU		

Beneficiar	***BENEFICIAR: UAT Tecuci*** **- repr. de Trifan Dan si arh. şef Crăciun V.**	Scara - 1:1000
Denumire	***PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589(ACTUALIZARE)***	Faza: PUZ
Amplasament	***zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galaţi***	avizare
Plansa	SITUATIA JURIDICA. CIRCULATIA TERENURILOR	U4