

---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**(P.U.D.)**

---

CONSTRUIRE IMOBIL PRESTĂRI SERVICII (BIROURI) ȘI LOCUINȚĂ  
*județul Galați, municipiul Tecuci, strada Republicii, nr. 23*

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Proiect nr.        | 121/2020                                       |
| Fază de proiectare | P.U.D.   |
| Proiectant general | Carabulea Diana Daniela B.I.A.                 |
| Beneficiar         | Boșoteanu Cătălin Adrian și Boșoteanu Mădălina |
| Data               | Martie 2020                                    |

---



## Foaie de capăt și semnături

Colectiv de colaborare:

Șef proiect

lect. dr. arh. urb. Laura Dobrescu



Proiectat

arh. Diana Daniela Carabulea



## Borderou

### PIESE SCRISE

|    |                              | pagina |
|----|------------------------------|--------|
| 1. | Foaie de capăt și prezentare | 1      |
| 2. | Borderou                     | 3      |
| 3. | Memoriu justificativ         | 6      |

### PIESE DESENATE

|     |   | planșa |
|-----|---|--------|
| 1.  | Încadrare în localitate                           | U01.01 |
| 2.  | Încadrare în P.U.G. municipiul Tecuci – U.T.R.    | U01.02 |
| 3.  | Imagini satelitare                                | U01.03 |
| 4.  | Situația existentă – zonificare funcțională       | U02.01 |
| 5.  | Situație existentă – studiu fotografic            | U02.02 |
| 6.  | Reglementări urbanistice – zonificare funcțională | U03.01 |
| 7.  | Reglementări urbanistice – circulații             | U03.02 |
| 8.  | Reglementări urbanistice – rețele edilitare       | U03.03 |
| 9.  | Reglementări urbanistice – regim juridic          | U03.04 |
| 10. | Reglementări urbanistice – ilustrare arhitectură  | U03.05 |
| 11. | Plan de situație orientativ                       | U03.06 |



## CUPRINS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>capitolul 1. INTRODUCERE:</b> .....  | <b>6</b>  |
| 1.1. Date de recunoaștere a documentației:.....   | 6         |
| 1.2. Obiectul lucrării: .....   | 6         |
| <b>capitolul 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:.....  | 7         |
| 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. ....  | 7         |
| <b>capitolul 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:</b> .....   | <b>8</b>  |
| 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:.....  | 8         |
| 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți: .....   | 8         |
| 3.3. Suprafețe de teren construire și suprafețe de teren libere: .....  | 9         |
| 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:.....   | 9         |
| 3.5. Destinația clădirilor:.....  | 10        |
| 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor:.....  | 10        |
| 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea<br>apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei: ..... | 10        |
| 3.8. Accidente de teren: .....  | 11        |
| 3.9. Adâncimea apei subterane: .....  | 11        |
| 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei: .....   | 11        |
| 3.11. Analiza fondului construit existent: .....  | 11        |
| 3.12. Echiparea existentă: .....  | 11        |
| <b>capitolul 4. REGLEMENTĂRI:</b> .....   | <b>12</b> |
| 4.1. Obiective noi solicitate prin temă:.....   | 12        |



|   |           |
|---|-----------|
| 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor: .....                                      | 14        |
| 4.3. Capacitate, suprafață desfășurată: .....   | 14        |
| 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:.....                                       | 14        |
| 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute: .....          | 15        |
| 4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente: .....  | 19        |
| 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale: .....                     | 19        |
| 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural: .....                         | 19        |
| 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta: .....           | 21        |
| 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și dimensionarea poluării:.....                                 | 21        |
| 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului: .....                               | 22        |
| 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi: .....                                     | 22        |
| 4.13. Profiluri transversale specifice:.....  | 22        |
| 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală: .....  | 22        |
| 4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului):..... | 23        |
| 4.16. Coeficientul de utilizare al terenului: .....   | 23        |
| 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri): .....   | 23        |
| 4.18. Bilanț teritorial .....   | 24        |
| <b>capitolul 5. CONCLUZII:</b> .....  | <b>25</b> |



# MEMORIU JUSTIFICATIV

## capitolul 1. INTRODUCERE:

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Denumirea proiectului | Construire imobil prestări servicii (birouri) și locuință |
| Beneficiar            | Boșoteanu Cătălin Adrian și Boșoteanu Mădălina            |
| Proiectant general    | Carabulea Diana Daniela B.I.A.                            |
| Data elaborării       | Martie 2020   |

### 1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 549,00 mp. Suprafața care a generat PUD-ul este compusă din terenul situat în județul Galați, municipiul Tecuci, strada Republicii, nr. 23, aparținând lui Boșoteanu Cătălin Adrian și Boșoteanu Mădălina, conform contractului de vânzare-cumpărare [REDACTAT].

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unui imobil cu destinația de prestări servicii (birouri) și locuință. Realizarea obiectivului propus este justificat din următoarele puncte de vedere:

1. Amplasamentul are premise de dezvoltare, funcțiunea de prestări servicii fiind o funcțiune ce cunoaște o tendință de extindere în zona centrală a municipiului.
2. Terenul are deschidere la o arteră principală de circulație – strada Republicii.
3. Executarea construcției se va face cu forță de muncă și materiale produse în România.
4. Execuția construcției va fi realizată pe baza unui proiect tehnic întocmit de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studiu geotehnic, respectând normele și normativele în vigoare, asigurând o dezvoltare coerentă a zonei studiate.

Zona se află în intravilanul municipiului Tecuci, în zona centrală – U.T.R. 1. Potrivit reglementărilor din P.U.G.-ul municipiului Tecuci, terenul se află în zonă de instituții și servicii publice.



## capitolul 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

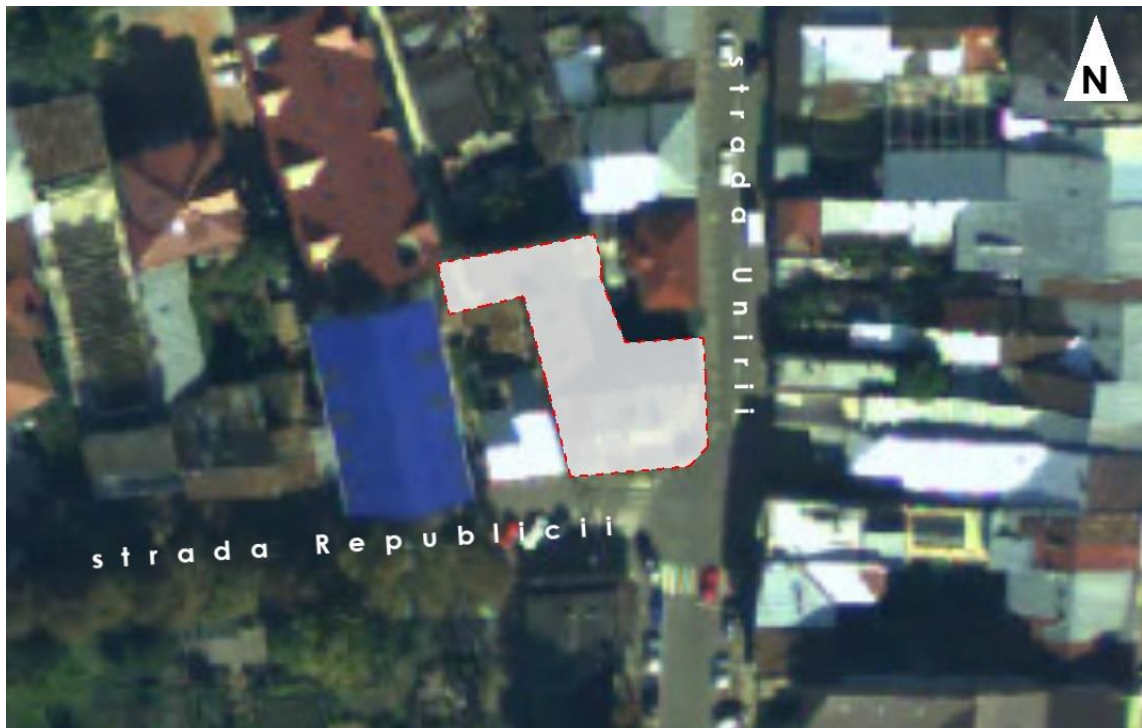
Suprafața de teren care face obiectul prezentului studiu se află în intravilanul municipiului Tecuci. Potrivit reglementărilor din P.U.G. –ul municipiului Tecuci a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 232/2012, amplasamentul este inclus în zona centrală – U.T.R. 1.

### 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Prezentul P.U.D. are la bază o ridicare topografică vizată de O.C.P.I.

Studiul geotehnic a fost întocmit în conformitate cu NP 074/2014, normativ privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare. Concluziile studiului geotehnic elaborat sunt următoarele:

- Amplasamentul studiat se află în zona centrală a municipiului Tecuci, pe strada Republicii.
- Terenul este orizontal și stabil, liber la data executării forajelor. În trecut pe amplasament a existat o construcție P+1E+M care a fost demolată în urmă cu aproximativ 7 ani.
- Stratificația terenului este alcătuită din umpluturi în grosime variabilă de până la 1,70-2,00 m urmat de argilă nisipoasă gălbuie până la 3,00 m și apoi argilă prăfoasă și praf argilos galben plastic vârtoasă până la 4,00 m. În continuare se află un complex aluvionat fin format din nisipuri cu pietriș și prafuri nisipoase galbene. Apa subterană se află la cca 4,00 m adâncime.



## capitolul 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Accesul la terenul ce a generat P.U.D. –ul se realizează atât pe latura sudică din strada Republicii cât și pe latura estică din strada Unirii. Accesul pietonal este accesibil din ambele laturi, însă accesul carosabil este accesibil doar din latura estică. Terenul este situat în zona centrală a orașului, în imediata vecinătate a parcului central "Alexandru Ioan Cuza".

Accesibilitatea la căile de comunicație este foarte bună.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

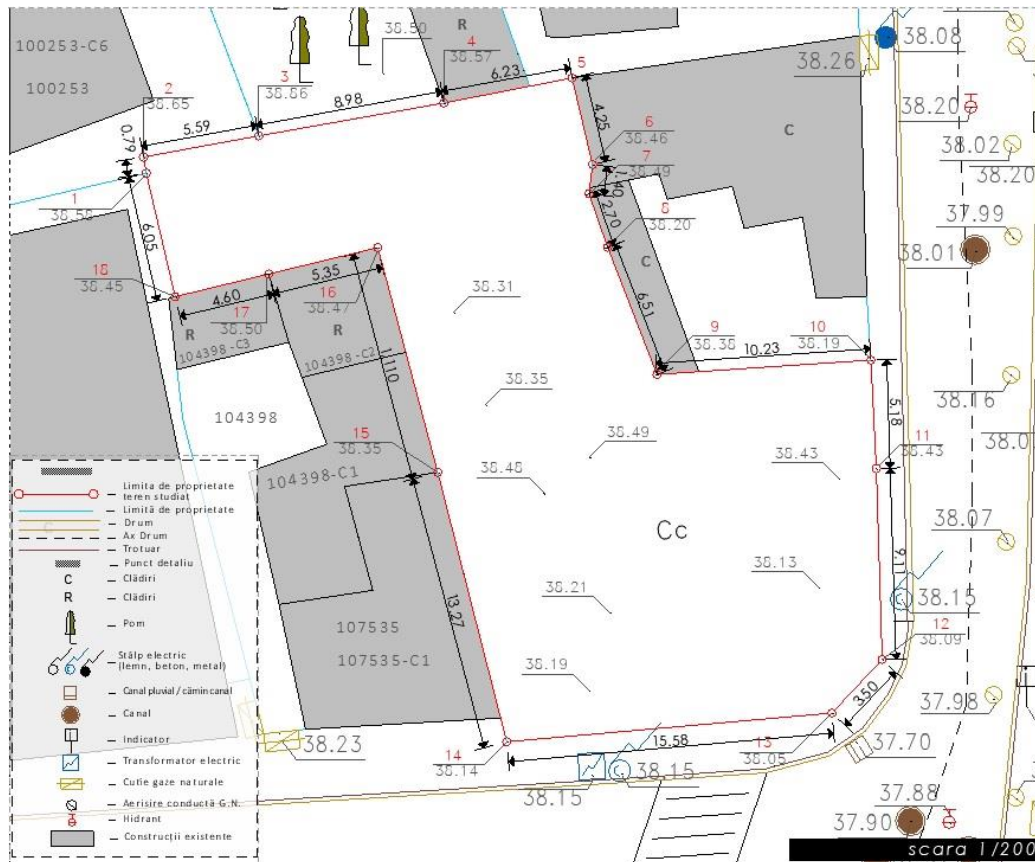
Terenul studiat în prezentul P.U.D. are o formă neregulată cu o suprafață de 549,00 mp din acte, cu o deschidere pe latura sudică la strada Republicii de 15,58 ml și o deschidere pe latura estică la strada Unirii de 14,29 ml. Terenul este delimitat de următoarele elemente reper:

Nord – nr. cadastral 106777

Est – strada Unirii / proprietate privată [REDACTED]

Sud – strada Republicii / nr. cadastral 104398

Vest – nr. cadastral 101550 / nr. cadastral 104398 / nr. cadastral 5313



plan de situație





### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Întreaga suprafață de teren studiată de 549,00 mp reprezintă teren liber de construcții, cu destinația de curți-construcții.

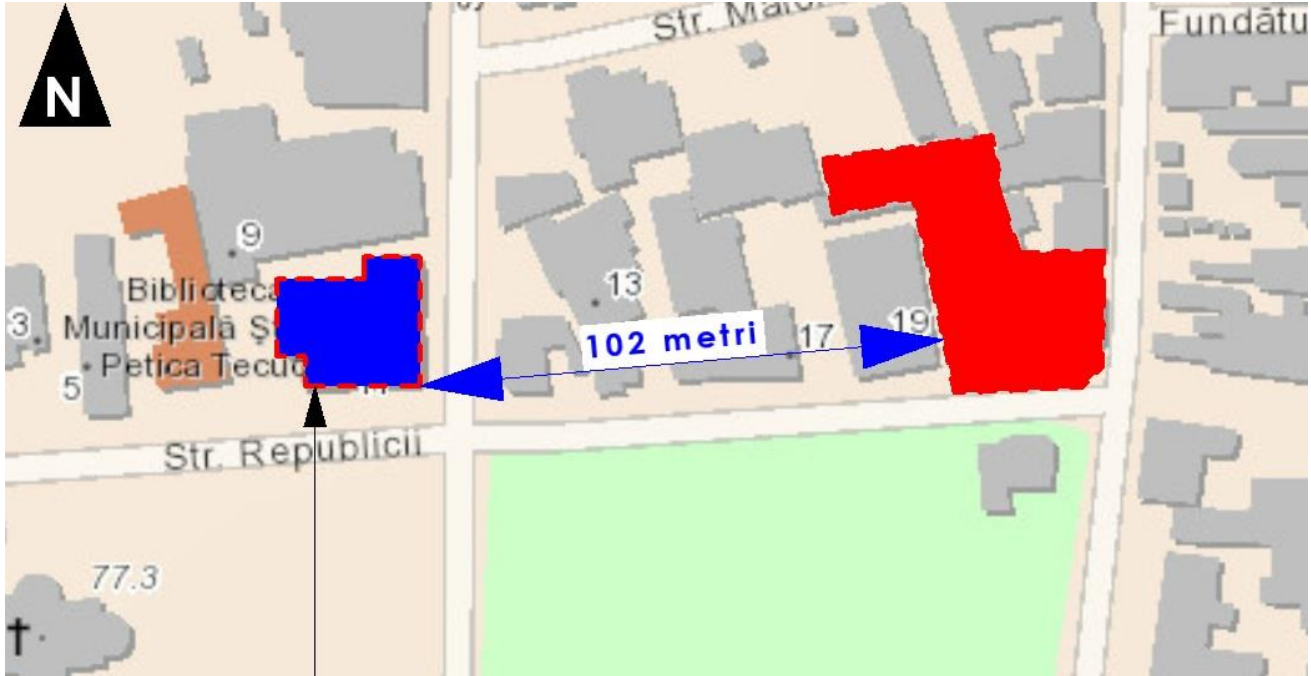
### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Conform Regulamentului Local de Urbanism, în ceea ce privește caracterul zonei, funcțiunea dominantă este de instituții și servicii publice, iar funcțiunile complementare sunt reprezentate de locuințe.

În ceea ce privește utilizarea funcțională, utilizările permise sunt reprezentate de unități servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale, etc.), utilizările permise cu condiții sunt reprezentate de instituții și servicii publice cu condiția existenței unui PUZ sau PUD aprobat, iar utilizările interzise sunt reprezentate de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei; unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

Terenul studiat se află în zonă de protecție cu valoare istorică și arhitecturală. În imediata vecinătate a amplasamentului sunt prezente monumente istorice, din care cele mai apropiate sunt următoarele:

- 102,00 metri de monumentul istoric cu cod LMI GL-II-m-B-03113 – BANCA TECUCI, azi BIBLIOTECA MUNICIPALĂ, construcție realizată în anul 1890.



Conform P.U.G. –ului municipiului Tecuci pentru zona centrală – U.T.R. 1, sunt următoarele reglementări pentru zonă cu protecție cu valoare istorică și arhitectură:

- Se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase, imitarea materialelor naturale,



utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii.

- La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.
- Pentru fațade comerciale – vitrine se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografiile ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

### 3.5. Destinația clădirilor:

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tecuci, în U.T.R. 1. În imediata vecinătate a zonei studiate sunt construcții cu destinația de instituții și servicii publice, construcții cu destinația de locuințe și spații verzi.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor:

Pentru zona studiată, în suprafață de 549,00 mp, sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- Terenuri aflate în domeniul public: străzi, trotuare, parcul central "Alexandru Ioan Cuza".
- Terenuri aflate în proprietatea privată a statului (biblioteca municipală Tecuci).
- Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei:

Concluziile studiului geotehnic elaborat sunt următoarele:

- Amplasamentul studiat se află în zona centrală a municipiului Tecuci, pe strada Republicii.
- Terenul este orizontal și stabil, liber la data executării forajelor. În trecut pe amplasament a existat o construcție P+1E+M care a fost demolată în urmă cu aproximativ 7 ani. În urma acesteia a rămas un posibil subsol care s-a completat până la nivelul terenului înconjurător cu umpluturile rezultate din demolare.
- Stratificația terenului este alcătuită din umpluturi în grosime variabilă de până la 1,70-2,00 m urmat de argilă nisipoasă gălbuie până la 3,00 m și apoi argilă prăfoasă și praf argilos galben plastic vârtoasă până la 4,00 m. În continuare se află un complex aluvionat fin format din nisipuri cu pietriș și prafuri nisipoase galbene. Apa subterană se află la cca 4,00 m adâncime.

Recomandările studiului geotehnic elaborat sunt următoarele:

- Adâncimea de fundare va fi de minimum 1,50 m față de cea mai coborâtă cotă a terenului natural cu condiția depășirii stratului de umpluturi care poate atinge izolat 1,70-2,00 m.



- Terenul de fundare este argilă nisipoasă galbenă.
- Fundațiile vor fi continui prevăzute cu centuri armate.
- Presiunea convențională de calcul conf. STAS 3300/2/85, Normativului NP 112/2014 pe stratul de argilă nisipoasă galbenă va fi de 130 kPa pentru încărcături fundamentale centrice.
- Pentru alte adâncimi și lățimi ale fundațiilor se aplică corecțiile din Normativul NP 112/2014.
- Este posibil ca la execuția săpăturilor să fie identificate: gropi de gunoi, puț absorbant, WC-uri, beci. Acestea vor fi identificate la verificarea terenului de fundare și vor fi înlăturate după caz cu beton slab sau pământ galben bine compactat.

### 3.8. Accidente de teren:

Analiza efectuată la nivel municipal, pe baza datelor obținute de la Comisia Municipală de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren, rezultă următoarele:

- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial în zona studiată.

### 3.9. Adâncimea apei subterane:

Nivelul hidrostatic nu afectează fundația construcției propuse, întrucât apa subterană se află la o adâncime de cca 4,00m.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativului P100-1-2013, - "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri", imobilul propus se încadrează în zona seismică cu accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0.35g$ , pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani și perioada de colț  $T_c = 1.0s$ .

### 3.11. Analiza fondului construit existent:

Starea fondului construit este în general bună. Durabilitatea este în general medie întrucât o mare parte din construcții sunt realizate din cărămidă. Vechimea fondului construit variază, preponderent încadrându-se la categoria de peste 80-100 de ani datorită monumentelor istorice existente în zonă. Valoarea fondului construit este arhitecturală fiind zonă de protecție cu valoare istorică și arhitecturală.

### 3.12. Echiparea existentă:

#### **Alimentarea cu apă:**

Amplasamentul studiat beneficiază de sistem public de alimentare cu apă potabilă.

#### **Canalizarea apelor uzate menajere:**

Amplasamentul studiat beneficiază de sistem public de canalizare.

#### **Alimentare cu energie electrică:**



Amplasamentul studiat beneficiază de alimentare cu energie electrică din stații de transformare racordate la Sitenul Energetic Național, fiind în apropiere de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune.

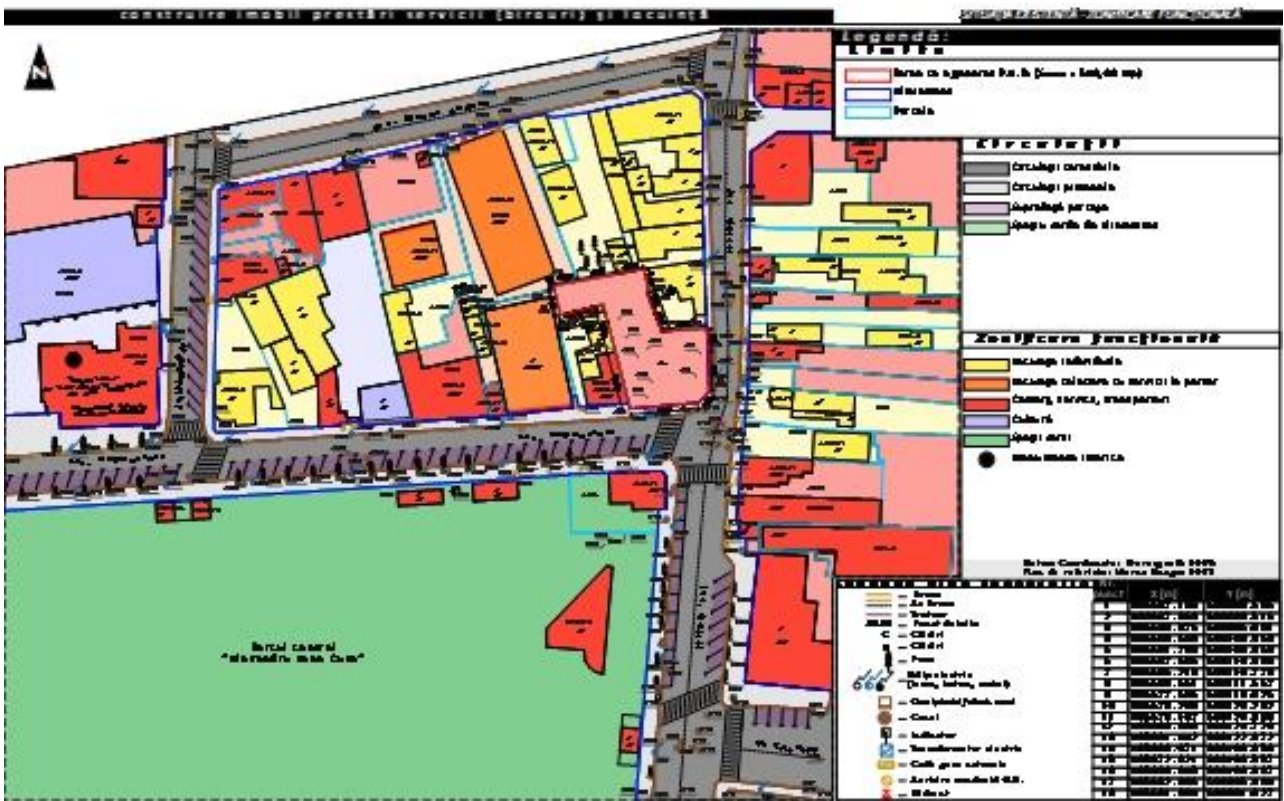
**Alimentare cu căldura a imobilului:**

Amplasamentul studiat beneficiază de rețea de distribuție a gazelor naturale.

**Telecomunicații:**

Rețeaua de telecomunicații a municipiului Tecuci este compus din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale. Terenul studiat nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

**capitolul 4. REGLEMENTĂRI:**



UTILIZĂRI ADMISE:

- Unități servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale, etc.)
- Instituții publice sau servicii.
- Funcțiuni comerciale și servicii de primă categorie – birouri, servicii publice și de interes general.
- Funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și al turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazin de lux, magazin specializat, cofetării, cafenele, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, galerii de artă, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere, etc.



- Locuințe individuale și colective mici.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
  - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
  - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.
- Se admite conversia funcțiunii existente în alte funcțiuni care nu se încadrează în utilizările permise numai cu condiția existenței unui P.U.D. sau P.U.Z. aprobat.
- Se admite extinderea construcțiilor și a funcțiilor cu condiția respectării indicilor urbanistici.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

- Unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.
- Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.
- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.
- Disponerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă, precum și a unităților exterioare a instalațiilor de climatizare (exceptând fațada posterioară).
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.
- Depozitare en-gros.
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.
- Depozități de materiale refolosibile.
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### 4.1. Obiective noi solicitate prin temă:

În conformitate cu prevederile temei program, se dorește realizarea unui imobil cu destinația de prestări servicii (birouri) și locuință, cu regim de înălțime P+2E.

Criteriile avute în vedere pentru realizarea investiției propuse au fost:



- terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Tecuci, în zona centrală a orașului, unde tendința de dezvoltare are un potențial ridicat în special pentru construcțiile cu destinația de instituții și prestări servicii;
- zona este echipată edilitar;
- terenul are deschidere directă la o arteră importantă a Tecuciului, starea drumului fiind într-o condiție bună.
- amplasarea terenului prezintă o accesibilitate foarte bună prin intermediul străzii Republicii.

Oportunitatea investiției o prezintă reglementarea în Planul Urbanistic General al municipiului Tecuci a zonei, fiind o zonă de instituții și servicii publice, zona în care este amplasat și terenul studiat.

Prin planul urbanistic de detaliu se prevede reglementarea terenului în suprafață de 549,00 mp cu scopul construirii unui imobil cu destinația de prestări servicii (birouri) și locuință.

#### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Investiția propusă reprezintă realizarea unui imobil cu funcțiunea de prestări servicii (birouri) și locuință. Imobilul propus este amplasat la limita terenului pe latura sudică și estică pentru a păstra și închide frontul stradal.

#### 4.3. Capacitate, suprafață desfășurată:

Imobilul propus va avea o suprafața construită de 154,03 mp și o suprafață desfășurată de 576,48 mp, având un regim de înălțime P+2E.

#### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

##### Distanțe:

| Retrageri (m) | Puncte cardinale | Vecinătăți  |
|---------------|------------------|---|
| 0,17          | N                | Nr. cad. 106777                                   |
| 0,25          | E                | Strada Unirii / propr. Particulară [REDACTED]     |
| 0,20          | S                | Strada Republicii / nr. cad. 104398               |
| 0,75          | V                | Nr. cad. 101550 / nr. cad. 104398 / nr. cad. 5313 |

##### Accese pietonale și auto

Accesul pietonal se realizează atât din latura sudică cât și din latura estică prin intermediul unui portic de trecere, iar accesul carosabil se realizează din latura estică (strada Unirii).

Principiile de compoziție adoptate pentru realizarea obiectivului țin cont de regimul de aliniere al frontului stradal și de intersecția de colț prezentă. Prin urmare imobilul continuă frontul stradal atât pe latura sudică cât și pe latura estică și marchează colțul intersecției prin prezența



unui volum rezultat prin intersecția atenuată a celor două fronturi stradale. Distanțele față de construcțiile existente respectă legislația în vigoare. Prin modul de organizare al planului s-a asigurat un acces facil și controlat atât pietonal cât și auto.

#### 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Integrarea, amenajarea și armonizarea noi construcții cu cele existente se realizează prin regimul de înălțime, volumetrie și prin modul de amplasare propus.

În ceea ce privește imobilul propus, integrarea acestuia trebuia să respecte reglementările impuse prin amplasarea în zonă de protecție cu valoare istorică și arhitecturală. Construcția propusă trebuie să se încadreze în arhitectura spațiului, dar să nu concureze cu aceasta.

Terenul studiat se află în zonă de protecție cu valoare istorică și arhitecturală. În imediata vecinătate a amplasamentului sunt prezente monumente istorice, din care cele mai apropiate sunt următoarele:

- 102,00 metri de monumentul istoric cu cod LMI GL-II-m-B-03113 – BANCA TECUCI, azi BIBLIOTECA MUNICIPALĂ, construcție realizată în anul 1890.

Monumentul istoric identificat în Lista Monumentelor Istorice din județul Galați la poziția 223 – **GL-II-m-B-03113 – Banca Tecuci, azi Biblioteca Municipală** – situat la o distanță aproximativă de 102,00 metri față de imobilul studiat, de pe strada Republicii, nr. 11, a fost realizat în anul 1890.

”Cel mai important edificiu public de pe str. Republicii este cel în care se află instalată Biblioteca Municipală ”Ștefan Petică”. De fapt, această instituție de cultură ocupă două corpuri diferite ce au fost ridicate în cel de al doilea deceniu al secolului al XX-lea. Construcția cu etaj – ce reconstituie aidoma fizionomia exterioară a vechiului hotel ”Bogan” (construit, în anul 1878, de Bogdan Mosisoviciu) principala destinație a oaspeților de vacanță ai reședinței de județ de la întreținerea secolelor XIX-XX – are atât structura zidurilor portante, căpriorii din pod și acoperișul din beton armat fiind prima clădire de acest fel din localitate. Anterior, în imobilul cu o fațadă sobră înviorată doar de câteva elemente decorative a funcționat, din 7 iulie 1919, Cooperativa de Credit și Economie ”Prevederea” care, în urma fuziunii sale, din 1 ianuarie 1936, cu Banca de Scont și Creditul Tecuci, avea să se transforme în SA ”Banca Prevederea”. ”<sup>1</sup>

” Cea mai scundă – care datează din anul 1912 și a aparținut Societății Anonime „Banca Tecuciului” – impresionează prin fațadele cu bosaje ce includ deasupra cornișei un frumos atic cu baluștri. Ferestrele sale dinspre stradă, precum și celor din preajma intrării, cărora li se adaugă și ușa de acces cu partea superioară în semicerc, conțin ancadramente cu cartușe și solbancuri cu medalioane baroce. În zona intrării a fost introdusă o coloană clasică ce susține antablamentul.

Din holul mic dominat din 28 octombrie 1994 de medalionul în basorelief realizat de sculptorul tecucean Dan Mateescu se pătrunde în vechiul foaier transformat de mai multă vreme într-o galerie pentru expoziții. Iluminarea acesteia se face natural, direct din plafon și, respectiv,

<sup>1</sup> ANDRONACHE Ștefan, Tecuciul și împrejurimile sale, editura Grapho Press, Tecuci, 2018, pagina 201-202



prin acoperiș, decupajul protejat de sticlă mata, fiind mărginit de un vrej de frunze dispus în chenar. Din foaiier se accede în trei încăperi (există și o a patra, dar aceasta aparține clădirii alăturate). Cea mai spațioasă și mai luminoasă sală, dispusă pe linia străzii, adăpostește secția de împrumut pentru copii. (figura 1)

Cealaltă construcție – ridicată chiar pe locul ocupat de vechiul hotel „Bogdan” și pe a cărei arhitectura exterioară o imită cu scrupulozitate – este ceva mai semeță și, desigur, cu mult mai solidă. Edificiul fostei Societăți de Credit și Economie „Prevederea” a fost înălțat înaintea Primului Război Mondial de Nestor Cincu. În momentul inaugurării sale, aceasta fusese considerată prima clădire din Tecuci cu structura de rezistență, șarpanta și acoperiș din beton armat.

Ca și clădirea cu parter prezentată anterior, imobilul ocupa o poziție de colț, din care motiv ornamentele cu motive geometrice de deasupra ferestrelor își desfășoară repertoriul lor pe ambele fațade îndulcind, pe cât posibil, severitatea liniei generale. În zona etajului, fiecare dintre fațade este secționată de câte o ușă ce posedă în partea superioară arhitrave cu motive vegetale. La nivelul pragului ușilor a fost adăugat și câte un balcon pentru atenuarea monotoniei pereților. Deasupra balconului, în zona acoperișului, au fost adăugate două elemente semisferice decorate cu flori de lotus.

Parterul clădirii este ocupat, în prezent, de secția de împrumut pentru adulți (în care se accede din foaiierul celeilalte clădiri) și de depozitul central al sălii de lectură. La etaj se poate ajunge pe o scară interioară. Aici se găsesc mai multe săli de diverse dimensiuni. În cea mai mare dintre acestea funcționează secția sala de lectura și secția destinată accesării internetului. Celelalte sunt rezervate depozitelor. Pe unul din pereții depozitului cel mai înalt, artistul tecucean Dan Mateescu a conceput o frescă în ulei care îl reprezintă pe scriitorul Calistrat Hogaș rătăcind pe drumurile din Munții Neamțului.”<sup>2</sup>



figura 1



figura 2

GL-II-m-B-03113 – Banca Tecuci, azi Biblioteca Municipală, strada Republicii, nr. 11, 1890

<sup>2</sup> <http://www.tecuci.eu/monumente-edificii/biblioteca-municipala-stefan-petica-din-tecuci.html>





În ceea ce privește imobilul studiat, pe teren a existat un imobil "cu etaj ce a aparținut hotelului "Comercial" (fost "Dacia") inițial al lui Iancu Bercovici și, mai apoi, a lui Iancu Aizic, veranda originală de la nivelul etajului care dădea în curte reușind să rețină atenția unor profesori de la Institutul de Arhitectură din București."<sup>3</sup>

Clădirea desființată a fost edificată în anul 1900 în stil eclectic, cu ancadrame și profil specifice. Fațada a păstrat aceste decorații, însă degradarea în timp a adus construcția într-o situație de colap, iar costurile pentru documentarea istorică, tehnică și celor de execuție – consolidare și restaurare ar fi însemnat un efort care depășea cu mult posibilitățile proprietarului.

Conceptul propus a avut la bază dorința de a prelua de la construcția cândva existentă elemente specifice, iar abordarea volumetrică în ceea ce privește perspectiva de colț să fie oarecum similară cu intersecția de altădată.

Volumul propus închide golul creat de desființarea imobilului existent și continuă frontul stradal existent pe ambele laturi stradale. Volumetria a fost gândită ca o compoziție pe colț și are intenția de a marca intersecția stradală prin frontonul rezultat în urma intersecției pereților exteriori, atenuat de un fronton împărțit în trei registre, cum de altfel este împărțită întreaga volumetrie.

Primul registru îl reprezintă accesul în clădire sub forma unui portic de trecere pietonală susținut de stâlpi ornamentați în partea inferioară, peretele exterior fiind retras față de linia verticală a imobilului pe ambele laturi stradale. Retragerea peretelui și crearea unui portic pentru pietoni prezintă și un avantaj în ceea ce privește lățimea redusă a trotuarului. Raportul de plin-gol este echilibrat, reprezentat prin forme dreptunghiulare. Cele trei intrări sunt distribuite în mod egal pe fiecare perete exterior stradal. Întreg parterul este susținut de un soclu placat cu plăci de piatră. Parterul este dedicat în totalitate zonei de prestări servicii (birouri).

Cel de-al doilea registru este reprezentat și puternic evidențiat de raportul plin-gol prin deschideri ale golurilor de format dreptunghiular. Acestea sunt mărginite de ancadrame în relief de tip fronton și marcate într-o paletă cromatică puternic contrastantă. Golurile fațadelor stradale sunt întrerupte de prezența unui fals balcon care respectă linia verticală a accesului de la parter. Frontonul intersecției este tratat în mod diferit față de linia orizontală a construcției dar similar cu linia verticală, întrucât golul dreptunghiular marcat cu un ancadrament în relief regulat și liniar, în aceeași paletă cromatică cu restul ancadramentelor, formează un balcon protejat de altfel de o balustradă metalică.

Ultimul registru păstrează elemente din registrul precedent, exceptând prezența unor balcoane parțiale simetrice în dreptul celor două străzi. Golurile prezente la nivelul balcoanelor sunt de aceeași dimensiuni cu golurile prezente în registrele inferioare, însă sunt lipsite de decorații.

<sup>3</sup> ANDRONACHE Ștefan, Tecuciul și împrejurimile sale, editura Grapho Press, Tecuci, 2018, pagina 176



Frontonul prezent în intersecție este marcat față de restul volumetriei printr-o înălțime relativ mai mare și prin prezența unui atic decorat cu o cornișă subtilă reliefată.



*fațadă strada Republicii*



*fațadă strada Unirii*



Volumul creat în intersecție face legătura între cele două corpuri situate pe străzi diferite, cu atât mai mult crează ideea de continuitate a celor două fronturi stradale.

Arhitectura construcției propusă urmează linia volumetrică a monumentelor istorice, cu adăugiri și eliminări de ornamente.

Întreg volumul păstrează paleta cromatică a zonei, încadrându-se în zona culorilor de bază (alb și negru). Fațada este în totalitate acoperită de tencuială decorativă albă, brăzdată de ornamentații gri. Planeitatea suprafeței albe este contrastată de inserții gri închis reprezentate prin petele de culoare de la nivelul golurilor, prin întreaga tâmplărie (de culoare gri închis) și prin balustrada metalică de la nivelul golurilor de la parter și de la nivelul balconului de la etaj.

Întreaga construcția prezintă elemente preluate timid de la monumentele istorice din imediata apropiere și adaptate construcției:

- fațade puternic evidențiate de raportul plin-gol prin deschideri ale golurilor de format dreptunghiular;
- ferestre cu ancadramente profilate de tip fronton;
- colț tăiate și marcat prin acces sau balcon;
- prezența balconșelor;
- golurile de ferestre dreptunghiulare dispuse simetric și marcate individual de un ancadrament;

Prin urmare, construcția propusă urmează linia volumetrică a monumentelor istorice, cu adăugiri și eliminări de ornamente, întrucât să se încadreze în arhitectura spațiului, dar să nu concureze cu aceasta.

#### 4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente:

Nu se va interveni asupra construcțiilor existente.

#### 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul în incintă a circulației pietonale se va realiza din cele două laturi stradale (estică și sudică) prin intermediul unui portic de trecere pietonal pentru accesul de la nivelul parterului. Accesul la etajul I și II se va realiza din latura estică din strada Unirii. Tot din această latura se va realiza și accesul auto la cele 5 locuri de parcare prevăzute în incintă. Accesul pietonal și auto propus nu modifică frontul stradal existent.

#### 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural:

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact de are loc în timpul execuției investiției propuse
- Impact ce are loc în perioada de exploatare a investiției



Primul impact este limitat ca perioadă de timp, iar efectele produse sunt următoarele: praf, moloz, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare. În perioada de exploatare, factori ca zgomot și emisia de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimati.

### **Poluarea aerului**

În ceea ce privește etapa de execuție a lucrărilor, calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la execuția investiției propuse. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depinde de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare investiției propuse. Pe parcursul execuției construcției se va propaga în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute, etc.

În perioada de exploatare a investiției, efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor este redus, întrucât traficul va fi ocazional și limitat ca perioadă de timp.

### **Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră la nivelul investiției constă în transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică, etc. Prin urmare poluarea sonoră este la un nivel redus.

### **Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**

Investiția propusă nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice. Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

### **Poluarea solului**

În perioada de execuție a investiției se va evita poluarea solului cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive produse de autovehiculele de transport și utilaje prin amenajarea unor căi de circulații. Acest lucru va fi necesar și pentru evitarea tasării și distrugerii solului.

În perioada de exploatare poluarea biologică a solului se poate datora în cazul de față gunoierelor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețelele de canalizare).

### **Deșeurile**

În perioada de execuție a investiției e posibil să rezulte o cantitate mare de deșuri (beton, metal, lemn, hârtie, plastic, textile, etc.) atât din șantierele provizorii de montaj cât și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, materiale de izolație, etc.). mai pot rezulta și alte tipuri de deșuri solide rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe șantier.



În perioada de exploatare vor rezulta deșeuri care vor trebui sortate în prealabil și evacuate de către o firmă de specialitate.

### **Biodiversitatea**

În perioada de execuție a investiției poluarea în acest sens este minimă, întrucât lucrările de execuție sunt de durată limitată. Impactul produs de lucrările de realizare asupra vegetației existente va fi foarte redus iar noxele produse de diversele utilaje folosite vor fi ușor dispersate în atmosferă datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

#### 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Terenul studiat este amplasat în zonă de protecție cu valoare istorică și arhitecturală. Acest lucru presupune următoarele reglementări:

- Se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase, imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii.
- La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.
- Pentru fațade comerciale – vitrine se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și relevu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate, în proximitatea sitului nu se găsesc zone naturale protejate.

#### 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și dimensionarea poluării:

În ceea ce privește poluarea apei de suprafață și a pânzei freatice, apele reziduale ce conțin poluanți biologici se vor trata în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

Pentru a evita poluarea solului, în perioada de execuție se vor amenaja spații clar delimitate pentru depozitarea materialelor de construcții și se vor amenaja căi de circulație pentru mijloacele de transport. În perioada de exploatare, poluarea solului este redusă întrucât apele uzate menajere vor fi dirijate în rețeaua de canalizare iar apele pluviale de asemenea dirijate către rețeaua de canalizare după filtrarea lor printr-un separator de hidrocarburi. Poluarea chimică sau radioactivă este minimă întrucât nu se vehiculează substanțe chimice.

În ceea ce privesc deșeurile, în perioada de execuție a investiției deșeurile rezultate trebuiesc evacuate prin intermediul unui serviciu de salubritate cu care beneficiarul va încheia un contract în acest sens.. Se va avea în vedere reducerea cantității de deșeuri și re folosirea acolo unde este cazul, precum și reciclarea deșeurilor. De asemenea și deșeurile rezultate în timpul



exploatării, după o sortare în prealabil, vor fi evacuate prin serviciul de salubritate cu care beneficiarul va încheia un contract în acest sens.

În ceea ce privește biodiversitatea, perioada de execuție nu presupune o sursă de poluare întrucât se dorește perioada de timp a execuției să fie cât mai redusă.

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:

Terenul studiat este amplasat în zona centrală a municipiului Tecuci. În vecinătatea amplasamentului sunt situate diferite obiective de interes public, cum ar fi: biblioteca municipală Tecuci, parcul central "Alexandru Ioan Cuza", Catedrala "Sfântul Gheorghe", Casa de Cultură Tecuci, primăria Tecuci, etc.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Terenul studiat este liber de construcții. În prezent pe teren s-a dezvoltat vegetație în mod exhaustiv ce va fi desființată la începerea lucrărilor.

Investiția propusă presupune realizarea unui spațiu verde de 82,70 mp, adică 15,06% din suprafața terenului. Sistemul de spații verzi aferent ansamblului va cuprinde două tipuri de plantații:

- amenajarea unui covor gazon prin metoda semănat direct.
- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirii pe cele trei laturi, exceptând latura stradală, cu rol de înfrumusețare a zonei.

#### 4.13. Profiluri transversale specifice:

Profilul transversal al străzii din care se va realiza accesul se va păstra. Investiția propusă nu presupune modificări în acest sens. Profilul transversal al parcării din incintă va avea o pantă transversală de 2% spre limitele proprietății la vest și est pentru a dirija apele pluviale spre colectarea lor în rigole. Trotuarul de protecție al imobilului propus va avea o pantă de 1-2% pentru a asigura o bună scurgere a apelor pluviale.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Sistematizarea verticală a amplasamentului propus presupune amenajarea unui spațiu verde și amenajarea spațiului carosabil, parcări și spațiu pietonal.

Lucrările necesare pentru amenajarea spațiului verde constă în:

- delimitarea amplasamentului
- defrișarea vegetației existente și curățarea terenului
- nivelarea terenului
- fertilizarea de bază
- pregătirea terenului și a patului germinativ
- semănat



- lucrări de întreținere (udat conform instrucțiunilor).

Lucrările necesare pentru amenajarea spațiului pietonal și carosabil constă în:

- pregătirea terenului (aducerea terenului la cota de fundare), materialul în surplus rezultat fiind încărcat în autobasculantă și evacuat din zonă. Platforma trotuarului va fi profilată și compactată.;
- realizarea săpăturii casetei necesare structurii noi (inclusiv sub borduri ) și evacuarea excesului;
- după pregătirea patului aleii se vor așterne 10 cm din stratul de fundație de balast;
- se vor monta bordurile de beton;
- după atingerea gradului de compactare a stratului de balast stabilizat și a stratului de balast, se va realiza pavajul din dale prefabricate de beton de 6 cm grosime, așezat pe un substrat de 2-3 cm de nisip pilonat;

#### 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului):

##### **Alinierea construcțiilor**

Imobilul propus va respecta frontul stradal existent atât la pe parte de sud cât și pe partea de est, ceea ce presupune lipsa unei retrageri generoase de la limita stradală a proprietății.

##### **Înălțimea construcțiilor**

$H_{\max} = +11,00\text{m}$  de la  $\pm 0.00$  (maxim impus de C.U. este de 15,00 m).

##### **Procentul de ocupare al terenurilor**

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0,00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 28,06 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a P.O.T. este de 50%.

#### 4.16. Coeficientul de utilizare al terenului:

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0,00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 1,05

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a C.U.T. este de 1,50

#### 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

##### **Alimentare cu energie electrică**

Noua construcție va fi alimentată cu energie electrică din rețeaua publică de distribuție a energiei electrice prin intermediul unui branșament la rețeaua electrică din zonă, instalația electrică fiind montată în tubulatură de protecție.



### Alimentare cu apă rece

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin intermediul unei rețele complete de apă racordată la rețeaua existentă locală. Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție locală a municipiului Tecuci, rețeaua de distribuție a apei potabile fiind dezvoltat pe toată trasa stradală a zonei studiate.

Necesarul de apă va asigura:

- Alimentarea cu apă a imobilului;
- Udatul spațiilor verzi;
- Curățarea drumului din incintă;
- Excedentul de apă va fi direcționat și preluat de sistemul public de canalizare.

### Alimentare cu căldura a imobilului

Se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă de furnizare a gazelor naturale iar necesarul de căldură a imobilului se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe gaz.

### Canalizare / ape uzate menajere

Apele epurate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate către rețeaua publică de canalizare existentă a municipiului Tecuci.

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața terasei necirculabile prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului și pe platformele betonate. Panta naturală a terenului permite scurgerea și colectarea excesului apelor pluviale prin rigole și separatoare de hidrocarburi în sistemul public de canalizare. Scurgerea și evacuarea apelor pluviale în parcare se va realiza prin pante transversale de 2%, acestea fiind colectate prin rigole către limita de proprietate și deversate către separatorul de hidrocarburi.

### Instalații de telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde pe toată construcția, atât cât vor fi necesare astfel de dotări.

#### 4.18. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial existent:

| BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE) |          |        |                        |        |
|---|----------|--------|------------------------|--------|
| Parcela   | EXISTENT |        | INDICATORI URBANISTICI |        |
|   | mp       | %      | P.O.T.                 | C.U.T. |
| Suprafață teren – S.T.                          | 549,00   | 100,00 | 0,00 %                 | 0,00   |
| Suprafață construită la sol                     | 0,00     | 0,00   |                        |        |
| <i>Construcții existente</i>                    | 0,00     | 0,00   |                        |        |
| TOTAL S.C.                                      | 0,00     | 0,00   |                        |        |
| TOTAL S.D.                                      | 0,00     | 0,00   |                        |        |
| Circulații pietonale                            | 0,00     | 0,00   |                        |        |
| Circulații auto și parcări                      | 0,00     | 0,00   |                        |        |
| Spații verzi amenajate                          | 0,00     | 0,00   |                        |        |





Bilanț teritorial propus:

| BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ |        |       |                        |        |
|------------------------------------|--------|-------|------------------------|--------|
| Parcela                            | PROBUS |       | INDICATORI URBANISTICI |        |
|                                    | mp     | %     | P.O.T.                 | C.U.T. |
| Suprafață teren – S.T.             | 549,00 | 100   | 28,06 %                | 1,05   |
| Suprafață construită la sol        | 154,03 | 28,06 |                        |        |
| <i>Construcții existente</i>       | 0,00   | 0,00  |                        |        |
| <i>Construcții propuse</i>         | 154,03 | 28,06 |                        |        |
| TOTAL S.C.                         | 293,06 | 31,34 |                        |        |
| TOTAL S.D.                         | 576,48 |       |                        |        |
| Circulații pietonale               | 74,09  | 13,50 |                        |        |
| Circulații auto                    | 175,68 | 32,00 |                        |        |
| Parcări                            | 62,50  | 11,38 |                        |        |
| Spații verzi amenajate             | 82,70  | 15,06 |                        |        |

## capitolul 5. CONCLUZII:

Investiția propusă se înscrie în propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Tecuci. Motivul pentru care a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față a fost stabilirea regulilor de amplasare a construcției și modul de realizare a accesului în incintă.

Prezenta documentație a fost elaborată având la bază tema de proiectare elaborată de către beneficiar împreună cu documentele necesare întocmirii prezentului proiect.

Principala consecință a realizării obiectivului propus va fi construirea unui imobil P+2E cu destinația de prestări servicii (birouri) și locuință. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului după aprobare, vizează respectarea prevederilor acestuia, întocmirea documentațiilor necesare și construirea imobilului propus.

ÎNTOCMIT

VERIFICAT

arh. Diana Daniela Carabulea

arh. urb. dr. arh. Dobrescu Laura

