

**Nr. PROIECT URBANISM: 09/2022**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI ATRIBUIRE ZONĂ  
FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA AMENAJĂRII  
UNEI STAȚII DE ASFALT**

**MUNICIPIUL TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI**

**BENEFICIAR:**

**S.C. DAVIDE CONSTRUCT S.R.L.**

**PROIECTANT URBANISM:**

**S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.**

**Șef proiect: urb. SEBASTIAN GUȚĂ**

**Întocmit: urb. Irina-Mădălina IGNAT**

**urb. Roxana Maria PETCULESCU**

**FAZA DE PROIECTARE: MEMORIU DE URBANISM**

**DATA: Decembrie 2022**

## **BORDEROU:**

### **A. PIESE SCRISE:**

#### **1. MEMORIU DE PREZENTARE**

##### ***Foaie de capăt***

##### ***Cuprins***

##### **1. Introducere**

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

##### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Căi de comunicație și circulație în zonă
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

##### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

##### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

#### **2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

##### ***Foaie de capăt***

##### **I. Dispoziții generale**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare teritorială a planului

##### **II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenului**

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

##### **III. Zonificare funcțională**

#### **IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale**

##### *Secțiunea I: Utilizarea funcțională*

Articolul 1: Utilizări admise

Articolul 2: Utilizări interzise

##### *Secțiunea II: Condiții de amplasare, echipare și conformare*

Articolul 3: Caracteristici ale parcelelor

Articolul 4: Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 5: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 6: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 7: Circulații și accese

Articolul 8: Staționarea autovehiculelor

Articolul 9: Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Articolul 10: Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 11: Condiții de echipare edilitară

Articolul 12: Spații libere și spații plantate

Articolul 13: Împrejmuiri

##### *Secțiunea III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului*

Articolul 14: Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Articolul 15: Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

#### **B. PIESE DESENATE:**

- U1 – Încadrare în teritoriu/P.U.G.;
- U2 – Situație existentă;
- U3 – Proprietatea asupra terenurilor;
- U4 – Reglementări urbanistice.

#### **C. ANEXE**

- Acte de proprietate ale terenului care a generat P.U.Z.;
- Certificat de urbanism nr. 372/03.11.2022;
- Aviz de oportunitate nr. 4310/R/14.02.2023.

# **MEMORIU DE URBANISM**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

**1.1.1. Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI ATRIBUIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNEI STAȚII DE ASFALT**

**1.1.2. Fază: MEMORIU DE URBANISM**

**1.1.3. Amplasament:** Număr cadastral 108083, Municipiul Tecuci, Județul Galați

**1.1.4. Inițiator:** S.C. DAVIDE CONSTRUCT S.R.L. prin Florea Valentin, cu sediul Strada Matca nr. 2060, Localitatea Matca, Județul Galați, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Galați sub număr de ordine J17/1382/21.08.2007, având Cod Unic de Înregistrare 22291326

**1.1.5. Proiectant urbanism:** S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.

**1.1.6. Coordonator Urbanism:** urb. Sebastian Guță

**1.1.7. Nr. proiect :** 09/2022

**1.1.8. Data elaborării:** Decembrie 2022

### **1.2 Obiectul lucrării**

Prezenta documentație fundamentează asigurarea condițiilor principale de construibilitate a imobilului situat în Municipiul Tecuci, Județul Galați, în zona de extravilan, Tarla 86, Parcela 418/9, 10, 11, 12 sau identificat prin număr cadastral 108083, în suprafață de 4 557mp, având ca scop determinarea oportunității realizării investiției: ***Introducere teren în intravilan și atribuire zonă funcțională în vederea amenajării unei stații de asfalt.***

Urmare a cererii adresate de S.C. DAVIDE CONSTRUCT S.R.L. prin Florea Valentin, C.U.I. 22291326, înregistrată la Primăria Municipiului Tecuci sub nr. 49737/12.10.2022, a fost emis **Certificatul de Urbanism nr. 372/03.11.2022 în scopul “Introducere în intravilan și atribuire zonă funcțională în vederea amenajării unei stații de asfalt”, cu condiționarea autorizării investiției de aprobarea de către autoritatea competentă a unui plan urbanistic zonal, respectiv cu informarea necesității obținerii unui aviz de oportunitate.**

A fost emis **Avizul de oportunitate nr. 4310/R/14.02.2023**, în baza căruia s-a elaborat prezenta documentație de urbanism P.U.Z., cu respectarea condiționărilor din aviz precum și a reglementărilor și prevederilor legale în vigoare.

Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită în vederea analizării și aprobării investiției propuse, în scopul îndeplinirii procedurii pentru emiterea avizului preliminar,

necesar pentru elaborarea P.U.Z., cu respectarea tuturor condițiilor, a reglementărilor și prevederilor legale în vigoare.

Documentația își propune să clarifice reglementarea funcțiunii propuse pentru terenul ce necesită a fi introdus în intravilan; stabilirea condițiilor de ocupare (P.O.T., C.U.T., Rh) care să asigure o corectă funcționare a activității propuse; precum și stabilirea amenajării configurativ-spațiale a propunerii.

### 1.3. Surse documentare:

- tema de proiectare dată de beneficiar;
- baza topografică și cadastrală;
- elementele de recunoaștere ale terenului;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Tecuci, aprobat prin H.C.L. Tecuci nr. 10/10.10.1996, cu valabilitate prelungită;
- Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) a Municipiului Tecuci 2021-2027;
- Planului de apărare al comitetului județean pentru situații de urgență al Județului Galați, 2016, Departamentul pentru Situații de Urgență al IGSU Galați;
- <https://map.cimec.ro/Mapserver/>.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei:

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism, în suprafață de 4 557mp, se află în extravilanul Municipiului Tecuci, în zona de Est a localității, adiacent Drumului Județean 251, fiind amplasat aproximativ la jumătatea distanței dintre intravilanul Municipiului Tecuci (1,4 km) și intravilanul Comunei Matca (1,2km).

Municipiul Tecuci este al doilea centru urban din punct de vedere al dimensiunii și importanței economice din județul Galați, fiind încă din cele mai vechi timpuri un important centru de tranzit și schimb pentru negustori. În prezent, “*nodul rutier*” este punctul de legătură de pe axa de comunicații dintre orașele dunărene și centrul Moldovei.

DJ251 asigură legătura municipiului cu teritoriul său de influență, fiind punctul de intrare/ieșire din direcția de Est, spre Matca-Vârlezi. Conectivitatea facilă dintre Municipiul Tecuci și Comuna Matca a condus la dezvoltarea, de o parte și de alta a DJ251, a unor activități și funcțiuni economice (construcții, servicii, industrie etc.), zona fiind în dezvoltare.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism are o formă regulată, dreptunghiulară, fiind situat extravilan, în partea de est a Municipiului Tecuci, în apropierea Comunei Matca, respectiv într-o zonă periferică, în transformare din punct de vedere funcțional.

Amplasamentul are acces direct din DJ 251, având următoarele vecinătăți:

- **Nord:** drum de exploatare agricolă;
- **Sud:** DJ251;
- **Est:** teren proprietate privată Nelepcu Constantin;
- **Vest:** teren proprietate privată Rotaru Vasile.

Potrivit P.U.G. al Municipiului Tecuci, aprobat prin H.C.L. Tecuci nr. 10/1996, imobilul are destinația de teren agricol, cultivat cu viță de vie.

Așa cum a fost menționat în Certificatul de Urbanism nr. 372/03.11.2022, imobilul se află în zona de protecție a sitului arheologic “*Movila din vie II de la Tecuci - În vie*”, Cod RAN 75212.11. Tumulul descoperit în 1926 se află localizat în partea stângă a DJ 251 Tecuci - Matca, pe terasa superioară a Râului Bârlad, având dimensiunea de 81m și înălțimea de 2m.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geografic, Municipiul Tecuci se află în Podișul Moldovei, la confluența râului Bârlad cu pârâul Tecucel, fiind încadrat în Câmpia Tecuciului (altitudine medie 50m deasupra mării). Relieful specific așezărilor de șes se fragmentează în mai multe terase, zona dinspre Est ce face obiectul documentației de urbanism aparținând Terasei Cernicari (10-20m).

Din punct de vedere hidrografic, Municipiul Tecuci deține atât ape subterane cât și de suprafață, principalul curs de apă fiind râul Bârlad.

Topoclimatul zonei este similar cu cel din partea de Est a țării, caracterizat prin clima temperat-continentală cu influențe de ariditate. Verile sunt cald-uscate, atingând o medie de 22°C, iar iernile sunt destul de geroase cu viscole puternice și temperaturi medii de -3°C.

Flora specifică zonei este cea de luncă și silvostepă, predominând arbori de esență moale, arbuștii, plantele ierboase și plantele hidrofille.

Activitatea seismică din zonă este direct influențată de cea din zona Vrancea, unde cutremurele se produc la o adâncime intermediară de 70-170km, cele mai frecvente fiind seismele cu focarele la adâncimi de 130-150km. În funcție de natura pericolului, caracteristicile și condițiile sursei de risc, atât Municipiul Tecuci cât și Comuna Matca au fost incluse de către Departamentul pentru Situații de Urgență al IGSU Galați, în zona seismică B.

### 2.4. Căi de comunicație și circulație în zonă

Amplasamentul care a generat P.U.Z. beneficiază de acces direct la arterele importante de circulație din zonă, respectiv DJ251, ce are legătură directă cu DN25.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Datorită transformărilor socio-economice și precum și a nevoii continue de adaptare a activităților și funcțiilor urbane, zona ce face obiectul studiului are o dinamică accentuată din punct de vedere al ocupării terenurilor. Dacă inițial activitatea dominantă era agricultura intensivă, în prezent zona aflată la limita dintre periferia Municipiului Tecuci și periferia Comunei Matca este caracterizată prin mixitate funcțională, regăsindu-se activități comerciale, servicii sau mica producție.

Întreaga zonă de studiu este în curs de dezvoltare, terenurile adiacente DJ251, deținute de persoane fizice sau juridice fiind construite cât și libere de construcții.

Terenul studiat, având suprafața de 4 557mp are destinația de teren agricol, categoria de folosință "V"- viță de vie, fiind necultivat în prezent.

## **2.6. Echipare edilitară**

Municipiul Tecuci a cunoscut o permanentă îmbunătățire a echipării edilitare, rețelele aferente fiind în curs de modernizare și extindere prin proiecte ample de investiții. Zona studiată dispune de alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (2<sup>1</sup>) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

## **2.7. Probleme de mediu:**

Zona ce face obiectul studiului nu are un istoric de fenomene dinamice active, riscul inundațiilor fiind unul redus. Cu toate acestea, în straturile superioare apa se poate acumula temporar, urmare a unor precipitațiilor abundente. În acest caz, va fi recomandat un drenaj corespunzător în etapa de sistematizare a terenului.

Sub aspect ecologic, terenul este situat în afara arealelor protejate iar realizarea investiției nu implica sub nici o formă poluarea aerului, solului, subsolului sau a apelor freactice, activitatea dezvoltată folosind tehnologiile de construcție și funcționare omologate.

Totodată, zonele din imediata învecinătate sunt caracterizate de existența unor activități și servicii, precum și a unor zone de producție, acestea fiind compatibile cu funcțiunea propusă.

## 2.8. Opțiuni ale populației:

Beneficiarul a solicitat întocmirea prezentei documentații în vederea amenajării unei stații de asfalt. Prin documentația de urbanism P.U.Z. se vor stabili condițiile necesare pentru eliberarea autorizației de construire în scopul edificării viitoarelor amenajări și construcții, ce se vor amplasa în zona studiată. Punctul de vedere al elaboratorului prezentului P.U.Z. este favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a amplasa o stație de asfalt în această zonă.

În scopul supunerii spre analiză a documentației, procedurile de informare și consultare a publicului sunt în curs de realizarea.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### • STUDIU TOPOGRAFIC

Studiul topografic a fost realizat de S.C. GEOGIS NIKCAD S.R.L. prin ing. NICA MARIA aut. Seria RO-GL-F Nr. 0129 Categoria B și avizat de O.C.P.I. Galați prin Procesul Verbal de Recepție nr. 220/27.01.2023. Potrivit recepției s-a constatat faptul că imobilul ce face obiectul P.U.Z. se suprapune cu terenul 108083.

#### • STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Potrivit Studiului Geotehnic realizat de S.C. PANGEOCOM S.R.L. prin ing. geotehnician Grădinaru Marcela, pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate, elementele geomorfice analizate conferind zonei ce face obiectul P.U.Z. **un caracter stabil din punct de vedere geodinamic.**

Pământurile din amplasament se compun din prafuri nisipoase, nisip prăfos, mediu îndesat, neuniform iar terenul de fundare prezintă o stratificație orizontală practic uniform din punct de vedere al indicilor geotehnici, fiind un **teren mediu de fundare**. Riscul geotehnic este **moderat**, amplasamentul fiind încadrat în **categoria geotehnică 2** (cu riscuri anormale sau condiții de teren sau de solicitare neobișnuită).

Ca urmare a analizei pământurilor din amplasament, a fost recomandată fundarea directă a obiectivelor fără intervenții suplimentare asupra terenului, pentru eliminarea trăsăturilor diferențiate pe stratele de praf nisipos, cafeniu, plastic vârtos, cu compresibilitate medie, obligatoriu sub adâncimea de îngheț (-0,80-0,90m conform STAS 6054/77 - prin depășirea acesteia cu 10-20cm). După caz, dacă se consideră necesară fundarea la adâncimi diferite se vor respecta prevederile din normativul NP-112/2012.

Deoarece terenul din amplasamentul studiat este coeziv, săpăturile vor putea fi executate cu pereți verticali nesprijiniți, până la adâncimi conform normelor de protecție a muncii (-1,25m). La depășirea limitelor reglementate, săpăturile se vor executa obligatoriu cu sprijiniri sau taluz înclinat.



Terenul va fi amenajat astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnerii apei pe amplasament, inclusiv pe perioada exploatării.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Terenul aflat în proprietatea beneficiarului nu a făcut obiectul unor studii sau documentații de urbanism. Potrivit P.U.G. al Municipiului Tecuci, aprobat prin H.C.L. Tecuci nr. 10/1996, imobilul este situat în extravilan, având destinația de teren agricol, cultivat cu viță de vie. În proximitatea terenului nu sunt prevăzute operațiuni urbanistice care să afecteze amplasamentul acestuia.

Prezenta documentație de urbanism își propune să stabilească reglementările urbanistice pentru imobilul având număr cadastral 108083, în vederea introducerii în intravilan a acestuia și a reglementării ca zonă industrială, acest lucru fiind permis prin P.U.G. al Municipiului Tecuci doar cu aprobarea prealabilă a unei documentații de urbanism P.U.D sau P.U.Z.

Stabilirea Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată se va face în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil; acestea dictează, în funcție de activitățile propuse, parcelele minime construibile, retragerile minime ale construcțiilor, indicatorii urbanisticii (P.O.T., C.U.T., Rh). În vederea asigurării coeziunii teritoriale și a dezvoltării spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentației de urbanism aflate în vigoare.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei, se justifică necesitatea funcțiilor propuse. Din punct de vedere social, se estimează că zona va deveni mai atractivă prin diversificarea funcțională și crearea unor locuri de muncă. Din punct de vedere economic, se estimează o creștere a taxelor la bugetele locale.

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32 alin. (1), lit. b) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, acestea detaliind reglementările aprobate inițial prin P.U.G.

Funcțiile propuse sunt compatibile cu dezvoltarea actuală a zonei și respectă principalele obiective ale activității amenajare a teritoriului și urbanism:

- dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;
- îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale.

Beneficiarul investiției va lua măsurile corespunzătoare pentru a nu degrada sau ocupa terenul din zona limitrofă, va amenaja spațiile verzi de aliniament precum și perdele de protecție cu plantații înalte.

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare, se va efectua forajul geotehnic.

### 3.4. Modernizarea circulației

Principala cale de acces în zonă este DJ251. Prin prezenta documentație de urbanism se propune amenajarea accesului la obiectivele din interiorul incintei printr-o alee carosabilă cu lățimea de cel puțin 10m care se va racorda la cota actuală a carosabilului existent.

În interiorul imobilului vor fi amenajate circulații carosabile și pietonale precum și zonele destinate parcajelor.

### 3.5. Zonificare funcțională

Potrivit Studiului de oportunitate precum și a Avizului de oportunitate nr. 4310/R/14.02.2023, tendința de dezvoltare a zonei justifică oportunitatea funcțiunilor propuse, acestea fiind compatibile cu tendințele de dezvoltare actuale..

Conform P.U.G. al Municipiului Tecuci, aprobat prin H.C.L. Tecuci nr. 10/1996, zona studiată face parte din extravilanul Municipiului Tecuci, amplasament pentru care se va întocmi P.U.Z. pentru stabilirea reglementărilor. Prin P.U.Z. se dorește stabilirea destinației parcelei, a regimului de aliniere, distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și indicatorii urbanistici ai terenului (P.O.T., C.U.T., Rh).

#### **I – ZONA INDUSTRIE ȘI PRESTĂRI SERVICII propusă cuprinde:**

**Funcțiunea predominantă:** industrie(stație asphalt), prestări servicii, depozitare;

#### **Utilizări admise:**

- platforme pentru amplasarea utilajelor și instalațiilor aferente stației de asphalt;
- activități industriale economice, de producție, cu caracter logistic, de depozitare;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- parcaje la sol;
- împrejurimi.

#### **Utilizări interzise:**

- locuințe individuale și colective, anexe gospodărești;
- activități productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonică peste limitele admise de legislația de mediu sau care perturbă activitățile și confortul vecinătăților peste limitele admise;

- activități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare de depășește limitele parcelei;
- construcții agrozootehnice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane care să degradeze solul și peisajul;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului.

#### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Alinierea construcțiilor – retragerea minimă obligatorie față axul drumul județean sau altă reglementare, conform avizul de specialitate.

Se va asigura coerența frontului stradal prin luarea în considerare a situației vecinilor direcți și a caracterului general al străzii.

#### **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe parcelă:**

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor și instalațiilor: salubritate, securitate etc.

Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi  $H/2$  (jumătate din înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de 3,5m.

**Accese:** Accesul în incintă se va face în partea de sud a imobilului, din drumul public. Autorizarea executării lucrărilor de construcții va fi permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)**

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 1,8 mp Adc/mp teren

#### **Înălțimea construcțiilor:**

Rh maxim = P+1, H maxim = 20,00m

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>		
<b>CRITERIU</b>	<b>P.U.G. Municipiul Tecuci</b>	<b>PROPUNERE</b>
ZONA/U.T.R.	<b>teren extravilan</b>	<b>I - zona industrie și prestări servicii</b>
S teren	<b>4 557mp</b>	<b>4 557,00mp</b>
S construită	-	<b>2 250,00mp</b>
S desfășurată	-	<b>2 250,00mp</b>
P.O.T. maxim	-	<b>50%</b>
C.U.T. maxim	-	<b>1,8 mp Adc/mp teren</b>
RH max	-	<b>P, P+1</b>
Hmax	-	<b>20,00m</b>
Spații verzi	-	<b>1 360,00mp (30%)</b>
Circulații(accese,alei, parcări)	-	<b>947,00mp (20%)</b>

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Având în vedere utilitățile necesare funcțiunii propuse, echiparea edilitară a acestuia va fi următoarea:

**Alimentarea cu apă:** în vecinătatea amplasamentului se află rețea de apă;

**Evacuarea apelor uzate:** în vecinătatea amplasamentului nu se află rețea de canalizare, dar există în curs de implementare un proiect al administrației publice locale. Apele pluviale vor fi colectate și evacuate în spațiul verde. Apele tehnologice rezultate se vor recircula astfel încât să nu rezulte ape uzate;

**Alimentarea cu energie electrică:** în vecinătatea amplasamentului se află rețea de distribuție electrică;

**Alimentarea cu energie termică:** din rețeaua locală existentă, după caz;

**Telecomunicații:** pentru noul obiectiv se are în vedere racordarea la rețeaua de telecomunicații existentă în zonă;

**Gaze naturale:** în vecinătatea amplasamentului se află rețea de distribuție gaze naturale.

Construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare din zonă, iar procesele tehnologice specifice vor impune restul echipării edilitare. În cazul în care este necesară extinderea rețelelor până la amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism, respectiv în interiorul incintei sau în cazul în care este necesară amenajarea unor soluții alternative (bazin etans vidanjabil etc.), acestea se vor efectua prin grija și fondurile beneficiarului.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiilor impuse de avizele și acordurile emise de administratorii de rețele.

### **3.7. Protecția mediului**

Investitorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Protecția calității apelor: va fi asigurată atât la faza de execuție a lucrărilor, cât și la faza de funcționare a instalațiilor și construcțiilor proiectate, după finalizarea lucrărilor. Pentru scurgerea apelor pluviale se vor realiza șanțuri perimetrare racordate la sistemul existent de scurgere a apelor meteorice. Apele de pe platforme vor fi filtrate și colectate într-un bazin, în incintă. După caz, apele uzate menajere rezultate în incintă vor fi colectate într-un rezervor vidanjabil de unde vor fi evacuate la stația de epurare a orașului în baza unui contract încheiat cu un agent economic autorizat.

Protecția aerului: sursele de poluare a aerului în zona studiată sunt traficul rutier și utilajele și instalațiile de producere a amestecurilor asfaltice. În scopul reducerii incidenței factorilor de poluare se vor utiliza mijloace de transport, instalații și utilaje ce respectă prevederile normelor tehnice de funcționare, în conformitate cu cerințele specific privind protecția mediului.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor: echipamentele, instalațiile și construcțiile prevăzute în prezenta documentație nu sunt emițătoare importante de zgomot și vibrații și nu reprezintă surse importante emițătoare de zgomot și vibrații pe parcursul execuției lucrărilor și nici după darea în folosință a obiectivelor proiectate.

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse și nu sunt produse radiații în zona studiată.

Protecția solului și subsolului: sursele de poluanți pentru sol și subsol sunt minime. Se vor respecta măsurile impuse pentru colectarea apelor pluviale la racordurile platformei de parcare și a grupului electrogene, după caz. Apele uzate vor fi epurate în stația proprie.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: funcțiunea propusă nu afectează ecosistemele terestre, flora și fauna existente în zonă, populația, apa, aerul, solul, factorii climatici peisajul sau relațiile dintre acești factori. Zona studiată nu se află în apropierea unor monumente ale naturii sau arii naturale protejate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: zona reglementată respectă distanțele minime prevăzute de lege față de zonele de locuit sau alte zone de interes. Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament: pentru evacuarea deșeurilor menajere se propune colectarea selectivă și evacuarea lor în baza unui contract cu o firmă specializată. Deșeurile industriale vor fi colectate separate iar îndepărtarea lor va face obiectul unui contract cu o firmă specializată. Deșeurile din materiale recuperabile vor fi predate unităților autorizate în colectarea și valorificarea acestor tipuri de deșeuri.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu există surse de substanțe toxice și periculoase.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.: amplasarea construcțiilor și amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile optime de amplasare și fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor. Vor fi asigurate accesul și circulația necesară mașinilor speciale de intervenție în caz de incendiu.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Având în vedere faptul că terenul este privat, cu activitate de producție, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

## **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prin realizarea obiectivului de investiții propus se va contura zona de servicii și activități din partea de Est a Municipiului Tecuci, amplasarea acestuia în proximitatea DJ215 completând frontul existent și contribuind totodată la dezvoltarea economică.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Tecuci, conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Tecuci în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentația Tehnică (D.T.) în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire, conform legislației în vigoare, pentru obiectivul propus prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

**Întocmit,**  
**urb. Irina-Mădălina IGNAT**  
**urb. Roxana Maria PETCULESCU**

**Șef proiect,**  
**urb. Sebastian GUȚĂ**