

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: Actualizare PUZ aprobat cu HCL nr. 254/2014- PUZ fosta U.M. 01589 – strada Gheorghe Petrașcu, municipiul Tecuci

Inițiator : Cătălin Constantin Hurdubae - Primarul municipiului Tecuci, județul Galați;

Număr de înregistrare și data depunerii proiectului: nr. 21586 / 03.04.2019

Consiliul local al municipiului Tecuci, județul Galați întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2018;

Având în vedere:

- expunerea de motive a inițiatorului înregistrată sub nr. 21587 / 03.04.2019
- raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Șef și privat, înregistrat sub nr. 21588 / 03.04.2019
- raportul de avizare întocmit de comisiile de specialitate nr.1,2,3,4,5;
- prevederile art.46 alin. (1³) ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- avizul de oportunitate nr. 54986/2018 al Arhitectului șef al municipiului Tecuci;
- minuta dezbaterii publice nr. 3838/21.01.2019;
- raportul informării și consultării publicului nr. 4215/22.01.2019 în cadrul procesului de elaborarea a documentației de urbanism „Reactualizare PUZ fosta U.M. 01589 – strada Gheorghe Petrașcu, municipiul Tecuci”;
- având în vedere parcurgerea procedurii prevăzute la art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Hotărârea Consiliului Local nr.254/08.12.2014;
- prevederile art.36 alin.2 lit. c), art.36 alin.5 lit. c) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 47, 50 și art. 56 alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.45 alin.3 și ale art.115 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă reactualizarea **Planului Urbanistic Zonal fosta U.M. 01589 – strada Gheorghe Petrașcu, municipiul Tecuci** conform proiect nr. 05/2018, elaborată de SC ASIMPTOTIC SRL Iași.

Art.2 Valabilitatea documentației de urbanism se stabilește de 10 ani de la data aprobării.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin grija Primarului municipiului Tecuci.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați prin grija secretarului municipiului Tecuci.

INIȚIATOR
PRIMAR

SECRETAR

R O M Â N I A
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL TECUCI
P R I M A R

Nr. 2/587 din 03.04.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind: Actualizare PUZ aprobat cu HCL nr. 254/2014- PUZ fosta U.M. 01589 – strada Gheorghe Petrașcu, municipiul Tecuci

Documentatia de actualizare a Planului urbanistic zonal studiaza trei UTR-uri din PUZ-ul inițial aprobat – respectiv:

- UTR u.m. 1 – institutii si servicii;
- UTR u.m. 2 – locuire colectiva;
- UTR u.m. 3 – de asemeni institutii si servicii.

Aceste trei UTR- uri s-au comasat in doua, ambele cu caracteristica functionala – institutii si servicii, reglementate astfel:

1. UTR IS5 – 1 – Cladiri pentru institutii si servicii cu maxim P+4 (5 nivele supraterane)

Acest UTR se va gasi aproximativ pe terenul fostelor UTR u.m. 2 si 3 – respectiv va inlocui zona de locuinte colective. Functiunea intentionata pentru zona aceasta este cea de spital, dar orice functiune de tip institutii si servicii va putea fi studiata pe amplasament in viitor. Propunerea de mobilare urbanistica provine dintr-o documentatie elaborata in prezent, dar poate fi modificata functie de necesitatea, in conditiile regulamentului prezent.

In cadrul documentatiei de fata, zona IS5 – 1 este intentionata pentru realizarea unui spital clinic. Cu capacitatea de cca 300 de paturi.

Spitalul va avea asigurate doua accese separate de minim 7.0 m latime carosabil – unul pentru pacienti si vizitatori, celalalt pentru personal si serviciul ambulanta. Parcarile vor fi organizate separat.

Zona spitalului va fi organizata un 3 categorii functionale:

- Zona cladirii propriu zise;
- Zona circulatii
- Zona verde de 10-15 mp/pacient.

Intrucat pe terenul studiat se gaseste o fundatie rezultata dintr-un proiect mai vechi cu situatie juridica nerezolvata, cladirea se va amplasa astfel incat aceasta sa nu fie afectata. Zona fundatiei (intentionata pentru camin) va fi protejata si folosita ca spatiu verde suplimentar.

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.

2. UTR IS5 – 2 – Cladiri pentru institutii si servicii cu maxim P+4 (5 nivele supraterane)

Aceasta suprafata este cea situata la vestul amplasamentului studiat, continand o serie de cladiri existente ale fostei unitati militare, majoritatea in stare medie, posibil a fi reparate si folosite. Terenul are in continuare potential pentru suprafete construite suplimentare. Intrucat regimul de inaltime al cladirilor existente este mic (P,P+1) se permite un POT mai ridicat decat in prima zona.

Prin PUZ se propune:

- Schimbarea functiunii zonei din locuinte colective in institutii si servicii;
- Reglementarea judicioasa a mobilarii volumetrice si functionale, cailor de acces, spatiilor verzi, dotarilor necesare, spatiilor de parcare si circulatiilor.

Având în vedere aceste considerente, supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre.

PRIMAR,

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: Actualizare PUZ aprobat cu HCL nr. 254/2014- PUZ fosta U.M. 01589 – strada Gheorghe Petrașcu, municipiul Tecuci

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Documentatia de fata studiaza trei UTR-uri din documentatia precedenta – respectiv UTR u.m. 1 – institutii si servicii, UTR u.m. 2 – locuire colectiva si UTR u.m. 3 – de asemeni institutii si servicii. Aceste trei UTR-uri s-au comasat in doua, ambele cu caracteristica functionala – institutii si servicii, reglementate astfel:

1. UTR IS5 – 1 – Cladiri pentru institutii si servicii cu maxim P+4 (5 nivele supraterane)

INDICATORI URBANISTICI:

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:

- Regimul de inaltime: max P+4 (5 nivele supraterane; demisolul este considerat nivel suprateran).
- Inaltimea minima admisa: 4.0 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.0 m.

BILANT TERITORIAL

Total suprafata (fara circulatiile publice): 37.571 mp
Suprafata construita maxima: $30\%*60.600=20.200$ mp
Suprafata circulatii maxima: $20\%*60.600=12.120$ mp
Suprafata spatii verzi: $50\%*60.600=30.300$ mp.

REGIM DE ALINIERE

RETRAGERE ALINIAMENT B-dul Carol: 26 m din axul strazii;

RETRAGERE ALINIAMENT str. Regina Elisabeta si circulatie auto din partea de nord : 13.5 m din axul strazii;

RETRAGERE ALINIAMENT circulatie auto sud: 10 m din axul strazii;

Retragere de la limita proprietatii: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m.

Distanta intre cladiri situate pe aceeasi parcela: minim jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m.

In cadrul documentatiei de fata, zona IS5 – 1 este intentionata pentru realizarea unui spital clinic. Cu capacitatea de cca 300 de paturi. Blocul operator va contine 6 Sali de operatie.

Spitalul va avea asigurate doua accese separate de minim 7.0 m latime carosabil – unul pentru pacienti si vizitatori, celalalt pentru personal si serviciul ambulanta. Parcarile vor fi organizate separat.

Zona spitalului va fi organizata un 3 categorii functionale:

- Zona cladirii propriu zise;
- Zona circulatii
- Zona verde de 10-15 mp/pacient.

Intrucat pe terenul studiat se gaseste o fundatie rezultata dintr-un proiect mai vechi cu situatie juridica nerezolvata, cladirea se va amplasa astfel incat aceasta sa nu fie afectata. Zona fundatiei (intentionata pentru camin) va fi protejata si folosita ca spatiu verde suplimentar.

2. UTR IS5 – 2 – Cladiri pentru institutii si servicii cu maxim P+4 (5 nivele supraterane)

INDICATORI URBANISTICI:

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:

- Regimul de inaltime: max P+4 (5 nivele supraterane; demisolul este considerat nivel suprateran).
- Inaltimea minima admisa: 4.0 m;
- Inaltimea maxima admisa: 16.0 m.

BILANT TERITORIAL

Total suprafata (fara circulatiile publice): 37.500 mp

Suprafata construita existenta: 6516 mp

Suprafata construita propusa: 2000 mp

Suprafata construita maxima: $30\%*37.500=11250$ mp

Suprafata circulatii maxima: $20\%*37.500=7500$ mp

Suprafata spatii verzi: $50\%*37.500=18750$ mp.

REGIM DE ALINIERE

RETRAGERE ALINIAMENT B-dul Carol: 12 m din axul strazii;

RETRAGERE ALINIAMENT circulatii auto secundare: 10.0 m din axul strazii.

RETRAGERE ALINIAMENT fata de calea ferata: 20 de m de la calea ferata.

Retragere de la limita proprietatii: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m.

Distanta intre cladiri situate pe aceeasi parcela: minim jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m.

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art. 36, alin. 5, lit. c), din Legea Administrației publice locale nr. 215/2001-modificată ulterior, Direcția Arhitect șef consideră că Proiectul de Hotărâre privind aprobarea reactualizării P.U.Z., îndeplinește condițiile de legalitate.

ARHITECT ȘEF

Nr. 4215/22.01.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PRIVIND DOCUMENTAȚIA

ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 254/2014- PUZ FOSTA U.M. 01589

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Tecuci

Adresa: Zona Fosta U.M 01589 – strada Gheorghe Petrașcu, municipiul Tecuci

Proiectantul general: S.C. ASIMPTOTIC S.R.L. IAȘI

Proiect nr. 05/2018

Informarea și consultarea publicului în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului are la bază următorul cadru legal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și al turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

1. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA PREGĂTITOARE

Tema, obiectivele și cerințele P.U.Z.- ului au fost elaborate cu sprijinul unui grup cu rol consultativ, format din reprezentanți ai compartimentului de specialitate, astfel încât sa fie asigurată identificarea prealabilă a tuturor nevoilor la care actualizarea PUZ - ului trebuie să răspundă.

În data de 18.06.2016, UAT municipiul Tecuci a publicat pe pagina WEB a primăriei Tecuci, a afișat la avizierele de la sediul primăriei și pe panouri amplasate în zona supusă studiului următorul anunț:

ANUNȚ PUBLIC

referitor la

" Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – zona fostei UM "

Municipiul Tecuci anunță publicul interesat asupra intenției de Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – zona fostei UM.

ARGUMENTARE:

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tecuci, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, în fosta zonă a unității militare. Terenul studiat a făcut obiectul unei documentații de urbanism cu 5 ani în urmă, în urma căreia i s-a schimbat destinația din zonă cu destinație specială în câteva UTR-uri – cuprinzând locuințe individuale și colective, instituții și servicii, precum și o zonă de producție nepoluantă deja existentă pe amplasament. La acest moment, partea de sud-est a amplasamentului a fost propusă pentru realizarea de locuințe colective, dar acestea nu s-au materializat și PUZ-ul nu a produs efecte. În prezent municipiul Tecuci are oportunitatea de a construi un spital modern, pentru edificarea căruia s-a ales amplasamentul inițial propus pentru locuințe colective – fiind necesară o reactualizare a documentației pentru a schimba zona de locuințe colective în zonă de instituții și servicii.

Noul spital este propus cu o planimetrie desfășurată în jurul unei curți interioare cu parc, destinată pacienților, completând funcțional zona de instituții și servicii de la sud-vest, zonă păstrată în majoritate neschimbată din prima documentație – cu excepția propunerii unui corp de locuințe colective.

INIȚIATOR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI

PUBLICUL ESTE RUGAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 18.06.2018-12.07.2017

Observațiile, sugestiile și propunerile publicului se primesc zilnic, în scris, sub semnătură și cu datele de identificare, la sediul Primăriei Municipiului Tecuci, în termen de 25 de zile de la afișarea prezentei informări.

Publicul interesat va putea consulta observațiile, sugestiile și propunerile, precum și răspunsurile din partea inițiatorului, la sediul Primăriei Municipiului Tecuci, județul Galați.

*Primar al Municipiului Tecuci, județul Galați
Hurdubea Cătălin Constantin*

Până la data limită nu s-au primit observații, sugestii sau propuneri, fapt pentru care s-a trecut la etapa următoare.

2. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

Primăria, prin structura de specialitate, a informat publicul prin următoarele activități:

1. a publicat pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, termenul de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;

2. a pus la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv materiale explicative scrise și desenate, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, certificatul de urbanism;

3. a afișat următorul anunț la sediul propriu și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate:

ANUNȚ- ETAPA II

PRIVIND CONSULTAREA ASUPRA ELABORĂRII PROPUNERILOR PENTRU:

PUZ - "Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – zona fostei UM 01589"

Inițiatori: Primăria municipiului Tecuci

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTELE PRIVIND PROPUNERILE DE PUZ "Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – zona fostei UM 01589" ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI asupra acestor documente disponibile la sediul Municipiului Tecuci, str. 1 Decembrie 1918, nr. 66, Compartimentul Urbanism, et. II, cam.20, în perioada 01.11.2018-26.11.2018, în intervalul orar în care sunt relații cu publicul.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA PREZENTAREA ȘI DEZBATEREA PROPUNERILOR PLANULUI ASTFEL:

DEZBATERE PUBLICĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI TECUCI, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 66, ÎN DATA DE 12.12.2018, ORA 10.

Comentariile, observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise, începând cu data afișării, către Primăria municipiului Tecuci, cu sediul în strada 1 Decembrie 1918, nr. 66, jud. Galați, cod 805300 prin :

- scrisori depuse la registratura autorității locale (în perioada indicată)
- adresa de e-mail: registratura@municipiultecuci.ro
- scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Tecuci (cu data de trimitere în perioada indicată).

Răspunsul la observații va fi pus la dispoziția publicului începând cu data de 27.11.2018 prin:

- afișare la sediul Primăriei municipiului Tecuci
- publicare pe pagina de internet a autorității publice www.primariatecuci.ro

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului din partea autorității publice locale din cadrul Municipiului Tecuci arh. Vasilică Crăciun – tel. 0725802040, ing. Mihai Balaban – tel 0725802040, ing. Lucian Gradea – tel 0725802009, jr. Vasile Manolache – tel.0372 364 111 int.20, ec. Cătălina Codău – tel 0725802072, care pot fi consultate la sediul Primăriei Tecuci, de luni până vineri, la telefon sau email: registratura@municipiultecuci.ro

Primăria Tecuci a făcut public, pe pagina proprie de internet și la avizierele de la sediu rezultatul etapei II:

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – zona fostei UM

Etapa II Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor desfășurată în perioada 01.11.2018-26.11.2018, în cadrul căreia s-au întocmit:

- Anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ nr.8752/01.11.2018 care a fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Tecuci și publicat pe pagina WEB a UAT municipiul Tecuci în data de 01.11.2018.

- Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost amplasat de pe panouri rezistente la intemperii, în 3 locuri cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate conform model Anexa nr.2 la Ordinul nr.2701/2010.

Publicul a fost invitat să consulte documentațiile urbanistice privind propunerile Planului Urbanistic Zonal " Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – zona fostei UMI" din Str. Gheorghe Petrașcu, în forma tipărită la sediul Primăriei Municipiului Tecuci.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri asupra acestor documentații urbanistice disponibile la sediul primăriei strada 1 Decembrie 1918, nr.66, Compartimentul Urbanism, et. II, cam.20, în perioada 01.11.2018-26.11.2018, orele 8⁰⁰-16³⁰.

De asemenea, publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri referitoare la propunerile preliminare PUZ, începând cu data afișării, prin:

- scrisori depuse la registratura autorității locale (în perioada indicată)
- comentarii pe sau pe adresa de e-mail registratura@municipiultecuci.ro
- scrisori prin poștă pe adresa autorității (cu data de trimitere în perioada indicată).

Documentația disponibilă pentru consultare la sediul Primăriei municipiului Tecuci, strada 1 Decembrie 1918, nr.66, Compartimentul Urbanism, et. II, cam.20, nu a fost consultată de nici o persoană.

Nu s-a primit nici un comentariu la elaborarea documentației pe e-mail sau prin scrisori poștale.

Publicul a fost invitat să participe la DEZBATEREA PUBLICĂ programată, să aibă loc în data de 12.12.2018, ora 10, la sediul Primăriei municipiului Tecuci.

La dezbaterea programată nu s-a prezentat nici o persoană interesată motiv din care DEZBATEREA PUBLICĂ nu a avut obiect.

Rezultatul informării și consultării publicului-etapa II privind elaborarea propunerilor PUZ este pus la dispoziția publicului începând cu data de 20.12.2018.

3. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA APROBĂRII P.U.Z.- ULUI

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării P.U.Z.- ului s-a făcut conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Rezultatele dezbaterii privind implicarea publicului în etapa aprobării vor fi publicate pe pagina proprie de internet conform următorului anunț:

**ANUNȚUL PRIVIND ÎNCHEIEREA PROCEDURII DE INFORMARE ȘI
CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:
ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 254/2014- PUZ FOSTA U.M. 01589**

Ulterior finalizării Etapei a - III - a de consultare a publicului în etapa aprobării PUZ, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare și având în vedere faptul ca la finalizarea acestei etape de consultare a publicului nu s-a mai primit nici o observație sau sesizare care să necesite revizuirea acestei documentații urbanistice se poate publica prezentul „ Anunț privind încheierea procedurii de informare și consultare a publicului” prin afișare la sediul Primăriei municipiului Tecuci după data și pe site-ul www.primariatecuci.ro.

În condițiile în care Documentația urbanistica mai sus menționată are avizele prevăzute prin Certificatul de urbanism nr. 146/27.03.2018 favorabile și necondiționate, nu mai este necesară parcurgerea unei etape de revizuire a acestei documentații.

Ulterior verificării Compartimentului de urbanism și amenajarea teritoriului aceasta se va putea supune spre aprobare Consiliului Local al municipiului Tecuci.

4. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII P.U.Z.- ULUI

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

ARHITECT ȘEF

COMPARTIMENT URBANISM



Nr. 3838 / 21.01.2019

MINUTA,
DEZBATERII PUBLICE DIN 21 IANUARIE 2019
"ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU H.C.L.nr.254/2014 – PUZ FOSTA U.M. 01589 –
STR. GHEORGHE PETRASCU,MUNICIPIUL TECUCI".

În baza prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, U.A.T. Municipiul Tecuci a organizat Luni, 21.01.2019, ora 16.00 la Sediul Primăriei Municipiului Tecuci, în Sala de ședințe, dezbateri publică a proiectului de hotărâre privind: " **ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU H.C.L. nr.254/2014 – PUZ FOSTA U.M. 01589 – STR. GHEORGHE PETRASCU,MUNICIPIUL TECUCI**".

Proiectul de hotărâre a fost publicat pentru consultare pe site –ul oficial al instituției la adresa www.primariatecuci.ro, în data de 03.01.2019.

Proiectul de hotărâre/ documentația putând fi studiată atât pe site –ul oficial al instituției la adresa www.primariatecuci.ro cât și la sediul Primăriei Municipiului Tecuci, în cadrul Direcției Arhitect Șef, cam.20.

La proiectul de act normativ supus dezbaterii publice, până la data de 11.01.2019, nu s-a înregistrat nici o recomandare scrisă.

În vederea participării la dezbateri publică s-au trimis 90 de invitații persoanelor juridice,persoanelor fizice,asociațiilor de proprietari,etc .

La dezbateri publică participă inițiatorul proiectului de hotărâre și un număr de 45 persoane.

Domnul Primar precizează că, scopul dezbaterii este actualizarea PUZ, aprobat prin HCL nr.254/2014 – PUZ fosta U.M. 01589 – Str. Gheorghe Petrașcu, Municipiul Tecuci.

Domnul Primar – "Am primit pe adresa mea de e-mail câteva întrebări, prima referitoare la locația Clinicii doamnei dr.Tudor, vis-a-vis de acesata s-au verificat toate documentele împreună cu domnul arhitect șef, am avut câteva nelămuriri, lucruri tehnice pe care le poate relata domnul arhitect, evaluările la suprafețele de teren de la așa numitul „aprozar” și a suprafeței clinicii,pe care si le asumă cei care au făcut evaluările nu Primarul Municipiului Tecuci. De asemenea ni s-a sugerat dărâmarea a tot ce înseamnă Unitate Militară și împărțirea loturilor pentru locuințe, lucru care deja îl avem în plan.



Domnul Primar mai precizează faptul că se dorește mutarea clinicii veterinare într-un padoc la aprox.5 Km de orașul Tecuci.

Domnul Primar anunță că persoanele care doresc să se înscrie la cuvânt, o pot face din acest moment cu specificarea ca fiecare intervenție să aibă o durată de câteva minute pentru a putea lua cuvântul cât mai multe persoane cu cât mai multe probleme.

S-au înscris la cuvânt următorii:

- Domnul Costin Lucian Grigore
- Domnul Mârza Vasilica Cristinel
- Domnul Berbec Constantin
- Domnul Diaconu Vasile
- Chis Dorel

Domnul Arhitect Crăciun Vasilica – ” O să fac o mică prezentare a ceea ce s-a dorit prin acest PUZ pe care vrem să-l modificăm. La Unitatea Militară avem câteva construcții care au rămas și care pot fi folosite, cele dinspre calea ferată, în speță cele din vestul zonei, au fost clădiri care au fost date către spații de producții, rămânând zona aceasta de clădiri din spatele Kaufland-ului iar o mare parte din teren s-a dorit să se facă o parcelare dar care nu s-a întocmit, a rămas acea clinică veterinară. In zona de sud a terenului avem fundația aceluși campus, nu ne putem apropia de aceasta zona, mai sunt niște clădiri care se vor demola. S-a mai propus în partea de sud, construirea unor blocuri ANL, locuințe colective. La vremea respectivă s-a dorit ca regimul de înălțime la toată zona aceasta de blocuri sa fie p+2 maxim p+3, ceea ce mi se pare anormal.

Din tot ceea ce s-a propus în acea perioada nu s-a făcut nimic, deci practic acest PUZ nu are valabilitate. Datorită faptului că acea clinica veterinară creează dificultăți de locuire, s-a dorit mutarea acesteia în afara orașului și să continuăm cu parcelarea pentru locuințe, care a fost propusă. Nu vă gândiți că reglementăm cu forma construcții ci se fac reglementări de suprafață construită, ocupare a terenului, nivel de înălțime, distanțe dar și circulația în acea zona/teren. Nu ne putem apropia însă de acel teren – campus căci încă este în litigiu. Toată zona de nord a terenului/zona administrativ/servicii va avea nevoie și de un parc. Dacă s-ar fi făcut acea unitate spitalicească aceasta ar fi avut nevoie de parc. Dacă s-ar face prin investiții acest Spital vom avea nevoie și de parc.

Doar partea de sud a vechiului PUZ dorim să actualizăm restul rămânând pentru locuințe. Dorim amplasarea unor construcții de interes public incluzând și acea clinică căci dacă vă uitați în vechiul PUZ aceasta nu este trecută.

Domnul Mârza Vasilica Cristinel – ”Vi se pare un lucru rău că există acea clinică?”

Domnul Arhitect Crăciun Vasilica –” Clinica din punct de vedere urbanistic este un element singular așezat în mijlocul unui teren, care de fapt nu are nici parcare, nici acces, aceasta Clinica nefiind trecută în PUZ - ul inițial”.



Domnul Diaconu Vasile –"Când a fost amplasată acea clinica veterinară nu a contravenit cu utilitatea zonei?

Domnul Arhitect Craciun Vasilica –" Da, dar această variantă a fost făcută atunci, dumneavoastră care ați fost în Consiliu ați aprobat-o, iar aceasta nu are nici-o semnătura /ștampilă a unui verficator urbanist sau semnături/ ștampile ale celor care au dat avize".

Domnul Costin Lucian –"PUZ-ul actual mai este în vigoare? Ați procedat pentru un raport de evaluare intermediară? Ordinul nr.233/2016 spune ca cei din Aparatul de Specialitate să demareze implementarea acestui PUZ, se pare că nu s-a făcut nimic, iar dumneavoastră veniți acum și ne spuneți că acesta nu mai este bun și vreți să-l modificăm. Cine stabilește faptul că trebuie schimbat, oportunitatea acestei schimbări? "

Domnul Arhitect Crăciun Vasilica –" PUZ-ul actual este încă în vigoare iar noi schimbăm doar partea de Sud a proiectului, căci își pierde utilitatea (proiectul ANL nu s-a mai făcut)".

Domnul Costin Lucian – "Art 32 alin 3 din Ordinul nr.233/2016 spune în felul următor: "În vederea corelării prevederilor cu dinamica de dezvoltare, precum și cu nevoile și aspirațiile comunității, structura de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale realizează, un raport de evaluare intermediară și formulează recomandări de optimizare și/sau modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism și, după caz, planul de măsuri și implementare a acestora, care se prezintă spre aprobare Consiliului local". Aș dori să văd și eu acest raport de evaluare intermediară ca și acest raport nu s-a regăsit în documentația dezbaterii de astăzi. De asemenea Hotărârea nr.254/2014 nu figurează nicăieri pe vreun site al Primăriei".

Domnul Balaban Mihai – " Dumneavoastră îi spuneți raport conform legii, dar noi îi spunem referat. S-au făcut referate, iar pe baza acestor referate acesta a fost inclus pe lista de investiții, aprobată de Consiliul local. În baza referatului și a analizei Consiliului local s-a ajuns la concluzia că trebuie făcute aceste modificări.

Conform metodologiei de elaborare a PUZ-ului – Legea nr.350/2001 au fost parcurși toți pașii, am avut încă de acum o lună publicat anunțul iar pentru orice nelămurire dumneavoastră trebuia să vă prezentați la camera nr.20 din cadrul Primăriei să vă punem la dispoziție toate documentele, acestea fiind publice".

Domnul Costin Lucian – " La UTR 5 la PUZ-ul propus de dumneavoastră CUT - ul este de 1,5? Știți cât a fost înainte?

Domnul Balaban Mihai – "La momentul actual este de 1,6.

Domnul Costin Lucian – "Este de 0,34 iar legea nu permite o majorare a CUT – ului mai mare de 20% iar dumneavoastră veniți cu 1,5.



Domnul Chis Dorel nu face nici-o propunere / recomandare cu privire la proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice ci una care vizează punerea la dispoziție a unui spațiu pentru amplasarea unor aparate de zbor”.

Domnul Berbec Constantin – In intervenția sa precizează că diferența dintre vechiul PUZ și cel propus astăzi, este acela că cel propus este net superior celui vechi, care este de fapt învechit și limitat. De asemenea mai precizează că, în PUZ se cere a fi trecut ceea ce ai vrea să dezvoltăm în zona respectivă, servicii publice/locuințe etc.

În cursul dezbaterii nu s-a făcut nici-o recomandare/propunere care să necesite revizuirea documentației urbanistice.

Nemaifiind alte discuții și având în vedere că nu mai sunt alte puncte de vedere dezbaterea publică de astăzi privind ”ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU H.C.L. nr.254/2014 – PUZ FOSTA U.M. 01589 – STR. GHEORGHE PETRASCU, MUNICIPIUL TECUCI” – se consideră încheiată.

PRIMAR

SECRETAR
U.A.T. Municipiul Tecuci

Redactat,
Responsabil pentru relația
cu societatea civilă

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. șef Crăciun V.
- **PROIECTANT:** SC ASIMPTOTIC SRL
- **NR. PROIECT:** 05/2018
- **DATA ELABORARII:** MAI 2018

ROMÂNIA

Județul Galați

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 județul Galați, municipiul Tecuci, satul -, sectorul -, cod poștal 805300, strada 1 Decembrie 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 județul Galați, municipiul Tecuci, cod poștal 805300, strada, UM 01589, nr. - bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin plan de situație, număr cadastral -.

În temeiul reglementărilor documentației 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 construcții, republicată, cu modificările și 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 teritoriale 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 documentației 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 urmării 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 urmări 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 măsurile pentru dezvoltarea armonioasă a zonei.

Documentația de urbanism va fi întocmită și însoțită 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. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru actualizare PUZ –solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru protecția mediului Galați 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 și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea actualizării PUZ la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea actualizării PUZ.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE ACTUALIZARE PUZ VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

SADPP

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Insp.Jud.în Construcții Galați

Direcți Jud. pentru Cultură Galați

Aviz unic Consiliul Județean

d.4. Studii de specialitate

Referat geotehnic

ridicare topografică

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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

PRIMAR,

Cătălin-Constantin Hurdubae

L.S.

SECRETAR,

Jr.Fotache Valerica

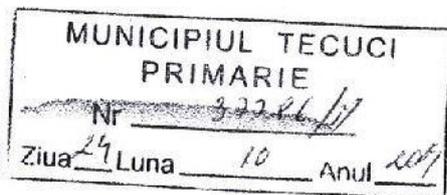


ARHITECT ȘEF,
Arh. Crăciun Vasilică



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

CONSILIUL JUDEȚULUI GALAȚI
 Comisia tehnică de amenajare
 a teritoriului și urbanism
 Nr. 13/7890/2014



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI

Urmare cererii dvs., înregistrată la Consiliul Județului Galați cu nr. 7890 din 22.09.2014, vă comunicăm că în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis următorul

AVIZ

favorabil cu următoarele condiții: _____

nefavorabil, întrucât: _____

pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – ZONA U.M. 01589, MUNICIPIUL TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI**
 proiect nr. 510/2012 elaborat de BODO INVEST, PROIECTARE, CONSULTANȚĂ, ASISTENȚĂ TEHNICĂ, DRUMURI, CONSTRUCȚII CIVILE IAȘI

S-au prezentat următoarele acorduri și avize la documentație:

- ✓ Aviz S.C. „APĂ CANAL” S.A. Galați nr. 25274 din 12.11.2012;
- ✓ Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Galați nr. 5 din 05.06.2014;
- ✓ Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Galați nr. 763 din 19.10.2012;
- ✓ Aviz Sucursala Centrul Regional de Exploatare, Întreținere și Reparații Galați – Consiliul Tehnico-Economic nr. 237 din 07.12.2012;
- ✓ Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „G-ral Eremia Grigorescu” al județului Galați nr. 785.281 din 17.10.2012;
- ✓ Aviz S.C. „Filiala de Distribuție a Energiei Electrice ELECTRICA DISTRIBUȚIE MUNTENIA NORD” S.A. – Sucursala de Distribuție Galați nr. 11294 din 07.11.2012;
- ✓ Aviz Distrigaz Sud – Rețele GDF SUEZ – Direcția Regională Est de Distribuție – Punct de lucru Galați nr. GDF01608 din 29.10.2012;
- ✓ Aviz Inspectoratul Județean de Poliție Galați – Poliția municipiului Tecuci – Biroul Rutier nr. 105225 din 15.10.2012;
- ✓ Aviz Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General nr. D/4055 din 19.10.2012.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local va aproba documentaţia şi prezentul aviz prin hotărâre şi va transmite un exemplar din această hotărâre Consiliului Judeţului Galaţi.

PREŞEDINTE,

DUMITRESCU MARIOARA





Ministerul Mediului
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
Agenția pentru Protecția Mediului Galați

DECIZIE FINALĂ
Nr. 192 din 26.02.2019

Ca urmare a cererii adresate de UAT Municipiul Tecuci, cu sediul în municipiul Tecuci, str. 1 Decembrie 1918, nr. 66, județul Galați, înregistrată la APM Galați cu nr. 16531/31.07.2018, în baza Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările ulterioare, a HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit APM Galați, din data de 04.12.2018 - etapa de încadrare, APM Galați decide că:

Planul „Actualizare a Planului Urbanistic Zonal – Sistemalizare zona UM 01589””, cu amplasamentul în Tecuci, zona UM 01589, județul Galați, nu necesită evaluare de mediu.

Suprafața zonei este de suprafața de 232276 mp.

Amplasamentul a fost împărțit în două unități teritoriale de referință, respectiv:

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

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

1. M5 – Zona de instituții și servicii cu maxim 5 nivele (hmax=16.0 m) – este reprezentată 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
Infirmarie	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				

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.

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

Suprafața 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				

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GALAȚI**

Strada Regiment 11 Siret, nr. 2, Galați, jud. Galați, Cod 800322

E-mail: office@apmgl.anpm.ro; Tel. 0236.460.049; Fax 0236.471.009

FUNCTIUNI ADMISE:

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

Rețele edilitare:

- **Alimentare apa:** rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona.
- **Evacuare ape uzate:** în zonă există rețea de canalizare
- **Alimentare energie electrică:** linie electrică existentă în zonă
- **Alimentare gaze naturale:** racord la rețeaua existenta in zona.

Motivale care au stat la baza luării acestei decizii au fost:

- prin obiectivele sale specifice, planul nu propune proiecte care vor genera activități economice cu potențial impact semnificativ supra mediului
- probabilitatea producerii efectelor negative în urma implementării planului este foarte redusă
- implementarea obiectivelor planului nu va determina efecte negative ireversibile și nici efecte de natură transfrontieră
- efectele implementării planului nu implică riscuri pentru sănătatea umană sau mediu
- planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, întrucât amplasamentul este situat înafara ariilor naturale protejate de interes comunitar.

Informarea și participarea publicului:

Anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în ziarul „Viața Liberă”, din data de 16.11.2018 și din data de 19.11.2018.

Anuntul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul „Viața Liberă” din 01.02.2019.

Anuntul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul „Viața Liberă” din 23-24.02.2019.

Până la data luării deciziei, nu au fost înregistrate opinii/observații din partea publicului.

Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, prevăzute de prezenta



hotărâre, cu respectarea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.

Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală care îndeplinește cerințele prevăzute la art. 2, alin.5, lit.g) din Legea nr. 292/2018, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim. Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat și care se consideră vătămate într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorității publice emitente, în termen de 30 zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

DIRECTOR EXECUTIV

Carmen SANDU



Șef Serviciu AAA
Mirela CULCEA

Întocmit: Cornelia Nedelcu/2 ex





Se aprobă

PRIMAR

Cătălin Constantin Hurdubaé



În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 54986

pentru elaborarea **ACTUALIZARE PUZ - zona UM 01289, municipiul Tecuci, jud. Galați** cu respectarea următoarelor condiții:

1. Documentația de față studiază trei UTR-uri din documentația precedentă – respectiv UTR u.m. 1 – instituții și servicii, UTR u.m. 2 – locuire colectivă și UTR u.m. 3 – de asemeni instituții și servicii. Aceste trei UTR-uri s-au comasat în două, ambele cu caracteristica funcțională – instituții și servicii, reglementate astfel:

2. **UTR IS5 – 1 – Cladiri pentru instituții și servicii cu maxim P+4 (5 nivele supraterane)**

Acest UTR se va găsi aproximativ pe terenul fostelor UTR u.m. 2 și 3 – respectiv va înlocui zona de locuințe colective. Funcțiunea intenționată pentru zona aceasta este cea de spital, dar orice funcțiune de tip instituții și servicii va putea fi studiată pe amplasament în viitor. Propunerea de mobilare urbanistică provine dintr-o documentație elaborată în prezent, dar poate fi modificată funcție de necesitate, în condițiile regulamentului prezent.

INDICATORI URBANISTICI:

Valoarea procentului de ocupare maxim propusă: $POT_{max}=30\%$.

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

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:

- Regimul de înălțime: max P+4 (5 nivele supraterane; demisolul este considerat nivel suprateran).
- Înălțimea minimă admisă: 4.0 m;
- Înălțimea maximă admisă: 16.0 m.

BILANT TERITORIAL

Total suprafață (fără circulațiile publice): 37.571 mp

Suprafața construită maximă: $30\% * 60.600 = 20.200$ mp

Suprafața circulației maximă: $20\% * 60.600 = 12.120$ mp

Suprafata spatii verzi: $50\% * 60.600 = 30.300$ mp.

REGIM DE ALINIERE

RETRAGERE ALINIAMENT B-dul Carol: 26 m din axul strazii;

RETRAGERE ALINIAMENT str. Regina Elisabeta si circulatie auto din partea de nord : 13.5 m din axul strazii;

RETRAGERE ALINIAMENT circulatie auto sud: 10 m din axul strazii;

Retragere de la limita proprietatii: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m.

3. UTR IS5 – 2 – Cladiri pentru institutii si servicii cu maxim P+4 (5 nivele supraterrane)

Aceasta suprafata este cea situata la vestul amplasamentului studiat, continand o serie de cladiri existente ale fostei unitati militare, majoritatea in stare medie, posibil a fi reparate si folosite. Terenul are in continuare potential pentru suprafete construite suplimentare. Intrucat regimul de înălțime al cladirilor existente este mic (P,P+1) se permite un POT mai ridicat decat in prima zona.

INDICATORI URBANISTICI:

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 înălțime:

- Regimul de înălțime: max P+4 (5 nivele supraterrane; demisolul este considerat nivel supraterran).
- Înălțimea minima admisa: 4.0 m;
- Înălțimea maxima admisa: 16.0 m.

BILANT TERITORIAL

Total suprafata (fara circulatiile publice): 37.500 mp

Suprafata construita existenta: 6516 mp

Suprafata construita propusa: 2000 mp

Suprafata construita maxima: $30\% * 37.500 = 11250$ mp

Suprafata circulatii maxima: $20\% * 37.500 = 7500$ mp

Suprafata spatii verzi: $50\% * 37.500 = 18750$ mp.

REGIM DE ALINIERE

RETRAGERE ALINIAMENT B-dul Carol: 12 m din axul strazii;

RETRAGERE ALINIAMENT circulatii auto secundare: 10.0 m din axul strazii.

RETRAGERE ALINIAMENT fata de calea ferata: 20 de m de la calea ferata.

Retragere de la limita proprietatii: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m.

Distanta între cladiri situate pe aceeasi parcela: minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

4. Dezvoltarea echiparii edilitare. Conditii de echipare edilitara

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

Alimentarea cu apa: Zona prezintă rămășițe ale unei rețele de alimentare cu apa, precum și o serie de cămine și 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 și depășita din punct de vedere fizic și moral.

Canalizarea: La fel ca și în cazul alimentării 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 în aliniament din maxim 60 în 60 m, echipate cu capac din fonta echipat cu sistem antifurt. Se vor asigura prin proiect distanțele minime prevăzute în SR 8591-97 – Rețele edilitare subterane, precum și o adâncimea minimă de 0.9 m deasupra generatoarei superioare pentru prevenirea înghețului, precum și 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, cu DN minim 315mm, ce va urmări trasa stradala. Se vor monta guri de scurgere din beton, cu depozit și grătar din fonta. Se vor monta cămine de vizitare DN 1000mm în aliniament la maxim 60m și la fiecare schimbare de direcție sau de panta. Se vor asigura prin proiect distanțele minime prevăzute în SR 8591-97 – Rețele edilitare subterane, precum și o adâncimea minimă de 0.9 m deasupra generatoarei superioare pentru prevenirea înghețului, precum și pantele necesare.

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

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

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 rețeaua de telecomunicații existentă în zonă, mai exact în strada Gheorghe Petrașcu.

Rețeaua existentă se propune a se extinde și în zona studiată, realizarea acesteia fiind de tip îngropat (fibra optica), montată în tuburi de protecție iar la deviații și racorduri se vor monta cămine de vizitare.

Alimentare cu căldura: Alimentarea cu căldura se va asigura prin centrale termice proprii fiecărei clădiri propuse, funcționarea centralelor fiind pe combustibil gazos.

Fiecare construcție va fi prevăzută cu centrala termica proprie cu posibilitatea de asigurare a apei calde.

Alimentarea cu gaze naturale: Pe strada Gheorghe Petrașcu, strada aflata în vecinătatea

amplasamentului studiat, se afla o rețea de gaze naturale cu diametrul Dn 350, rețea ce se propune a fi extinsa in zona studiată, 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. 0,9 m, și se va proteja pe lungimea carosabilului în tub de protecție, conform normativelor în vigoare.

Toute branșamentele propuse se vor realiza în sistem îngropat, în canivouri.

Gospodărie comunala: Se vor amplasa pubele ecologice pe platforme special amenajate, amplasate la distanțele regulamentare. Populația din zona va încheia contracte individuale sau colective (în cadrul locuințelor colective sau a instituțiilor) cu unitatea locală de colectare a deșeurilor pentru preluarea acestora la intervale regulate.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Prin PUZ se propune:

- Schimbarea funcțiunii zonei din locuințe colective în institutii și servicii;
- Reglementarea judicioasă a mobilării volumetrice și funcționale, căilor de acces, spațiilor verzi, dotărilor necesare, spațiilor de parcare și circulațiilor.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 146 din 28.03.2018 emis de Primăria Municipiului Tecuci.

ARHITECT ȘEF

ARH. V. CRĂCIUN



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 tehnică 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 și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

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

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

AVIZAT

Responsabil eliberare Avize Tehnice

ing. Elena Mihală



Nr. 27347 / 16.08 2018

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

În urma analizei documentației tehnice întocmită de SC ASIMPTOTC SRL, Proiect nr. 05/2018, depusă la Societatea APA CANAL S.A. cu nr. de înregistrare .04.2017 și în baza Legii 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, a Normelor metodologice de aplicare a legii aprobate prin Ordinul MLPTL nr. 1430/2005 și a "Regulamentului de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare al Operatorului Regional APA CANAL SA Galați" aprobat prin Hotărârea A.D.I. nr. 56/2013 și modificările aprobate prin Hotărârea A.D.I. nr. 44/2015, va înaintăm avizul nostru pentru:

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

cu următoarele precizări și condiții:

- Investiția propusă se va corela cu lucrările prevăzute în cadrul investiției "Bransament apă rece și racord canalizare pentru Supermarket Kaufland Tecuci" pe teren situat în str. Ghe. Patrascu nr. 64-66 avizată de societatea noastră cu avizul nr. 5260 /30.03.2011 și a investiției "Construire rețea gaze naturale pentru punct de lucru situat în str. Ghe. Patrascu nr. 64-66" avizată de societatea noastră cu avizul nr. 2150/26.01.2011, a investiției "Eliberare amplasament în vederea construirii spațiului comercial Kaufland Tecuci - pentru punct de lucru situat în str. Ghe. Patrascu nr. 64-66" avizată de societatea noastră cu avizul nr. 10753/2011, precum și urmărindu-se respectarea tuturor condițiilor din acest aviz.

În cadrul investiției prin POIM 2014-2020 „Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apă și Apă Uzată din Județul Galați în perioada 2014 - 2020”, sunt prevăzute lucrări de infrastructură apă și apă uzată pe amplasamentul propus, după cum urmează:

- extindere rețea canalizare pe strada Carol I;
- extindere rețea de distribuție apă potabilă și extindere rețea canalizare pe strada Ghe. Patrascu;
- extindere rețea canalizare pe strada Nicolae Titulescu.

În Memoriul tehnic prezentat se precizează că se va păstra aliniamentul construit la carosabilul din b-dul Carol I, cât și la strada Nicolae Titulescu.

Prin urmare, se impune ca lucrările propuse în cadrul investiției "Plan Urbanistic Zonal pentru sistematizare zona UM (actualizare)", să fie corelate cu lucrările din cadrul investiției prin POIM 2014-2020 „Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată în județul Galați în perioada 2014 – 2020 – Municipiul Galați”.

- În prezent, în zona lucrărilor propuse, societatea APA CANAL SA Galați are în exploatare conductă de apă rece OL Dn 400mm, Fonta Dn 100mm (grad avansat de uzură), colectorul de ape pluviale Beton Dn 400mm și colectorul de canalizare ape uzate menajere Beton Dn 500mm, conducte pozate în trotuar și pe strada Ghe. Patrascu, iar pe Aleea de acces, conductă de apă rece existentă PEHD Dn 160mm din care s-a realizat bransamentul de apă rece care alimentează Supermarketul, PEHD Dn 110mm și 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 situație Plansa U1.

- Sistemele de alimentare cu apă și de canalizare se vor dimensiona pentru etapa finală și dezvoltările în zona pentru următorii 25-30 ani (perioada care reprezintă durata medie de amortizare a lucrărilor executate).
- La întocmirea documentațiilor se va avea în vedere respectarea prevederilor STAS-urilor și Normativelor în vigoare specifice obiectivelor proiectate.
- Se vor utiliza materiale performante, ecologice, agrementate tehnic și sanitar și tehnologii noi atât

pentru rețelele publice de alimentare cu apă potabilă (Fonta ductilă, PEHD), cât și pentru bransamentele de apă, precum și pentru rețelele publice de canalizare (PAFSIN), respectiv pentru racordurile de canalizare proiectate sau cele care vor fi înlocuite, conform standardelor în vigoare.

- Se va prevedea realizarea bransamentelor de apă/racorduri de canalizare pentru toți abonatii (toate numerele postale) și înlocuirea bransamentelor de apă/racorduri de canalizare vechi, aferente proprietăților, dimensionate corespunzător unui breviar de calcul rezultat din inventarierea echivalentilor de debit, în punctele de racord la conductele proiectate se vor monta robineti de concesie din fonta montați în casete etanșe cu tijă, pentru acționare de la suprafață. Bransamentele individuale de apă vor fi din PEHD PN10, cu îmbinare prin electrofuziune și vor avea diametru de minim De 32mm. Bransamentele de apă și racordurile de canalizare vechi vor fi înlocuite din punctul de racord la noile rețele stradale, până la limita de proprietate. La limita de proprietate se vor prevedea camine de bransament și camine de racord pe racordurile de canalizare.

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

În cazul în care nu se pot realiza camine de bransament/camine de racord la limita de proprietate, acestea se vor amplasa în exteriorul proprietăților, pe trotuar.

- Caminele de vizită vor fi prevăzute cu capace din fonta ductilă sau materiale compozite, securizate cu antifurt, cu scări de acces încastrate în peretele caminului.

- Caminele existente și proiectate pe rețelele de apă și canalizare, vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale, iar acolo unde se impune acestea vor fi consolidate sau refacute după caz, asigurându-se prin această siguranță în exploatarea rețelelor de apă și canalizare;

- Obligatoriu la realizarea rețelelor exterioare de apă și canalizare trebuie să fie realizată și sistematizarea drumurilor, dimensionate conform standardelor în vigoare, în vederea accesului utilajelor de intervenție cu gabarit mare, în caz de urgență (mașina de pompieri, salvare, vidană, autocurățator, etc).

La stabilirea traseelor conductelor proiectate se vor respecta întocmai prevederile SR 8591/1997 privind amplasarea în localități a construcțiilor față de rețelele edilitare subterane executate în săpătură (distanțe minime față de elementele de construcție, în plan vertical și în plan orizontal), și Prevederile Normativului pentru fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire colapsibile - Indicativ NP 125/2010, STAS 4316/1998, Normativ GP 043/1999 și I22/1999 privind proiectarea și executarea unor rețele de apă și de canalizare în terenuri macroporice și terenuri cu infiltrații de apă.

După punerea în funcțiune a conductelor noi, conductele vechi se vor scoate din funcțiune și dezafecta pe baza unor soluții tehnice adecvate astfel încât să nu fie afectată în timp stabilitatea tuturor rețelelor edilitare, a drumurilor și a construcțiilor din vecinătatea acestora.

Documentația va conține toate datele ca recepția lucrărilor să se poată face conform prevederilor din HG 343/2017.

La predarea amplasamentului, înainte de începerea lucrărilor, sau ori de câte ori situația din teren o impune, precum și la recepția acestora vor fi convocați delegații Societatea APA CANAL S.A. Galați care vor fi anunțați în timp util, urmând a se încheia proces verbal la fiecare fază determinantă cu toți factorii de răspundere (beneficiar, Primăria Municipiului Tecuci, constructor autorizat, proiectant autorizat, delegații Societatea APA CANAL S.A. și delegații tuturor detinatorilor de rețele subterane existente în zona respectivă), urmărindu-se respectarea documentației tehnice și a condițiilor din avize, eventualele modificări datorate situațiilor aparute în teren urmând a fi înscrise de toți cei menționați mai sus.

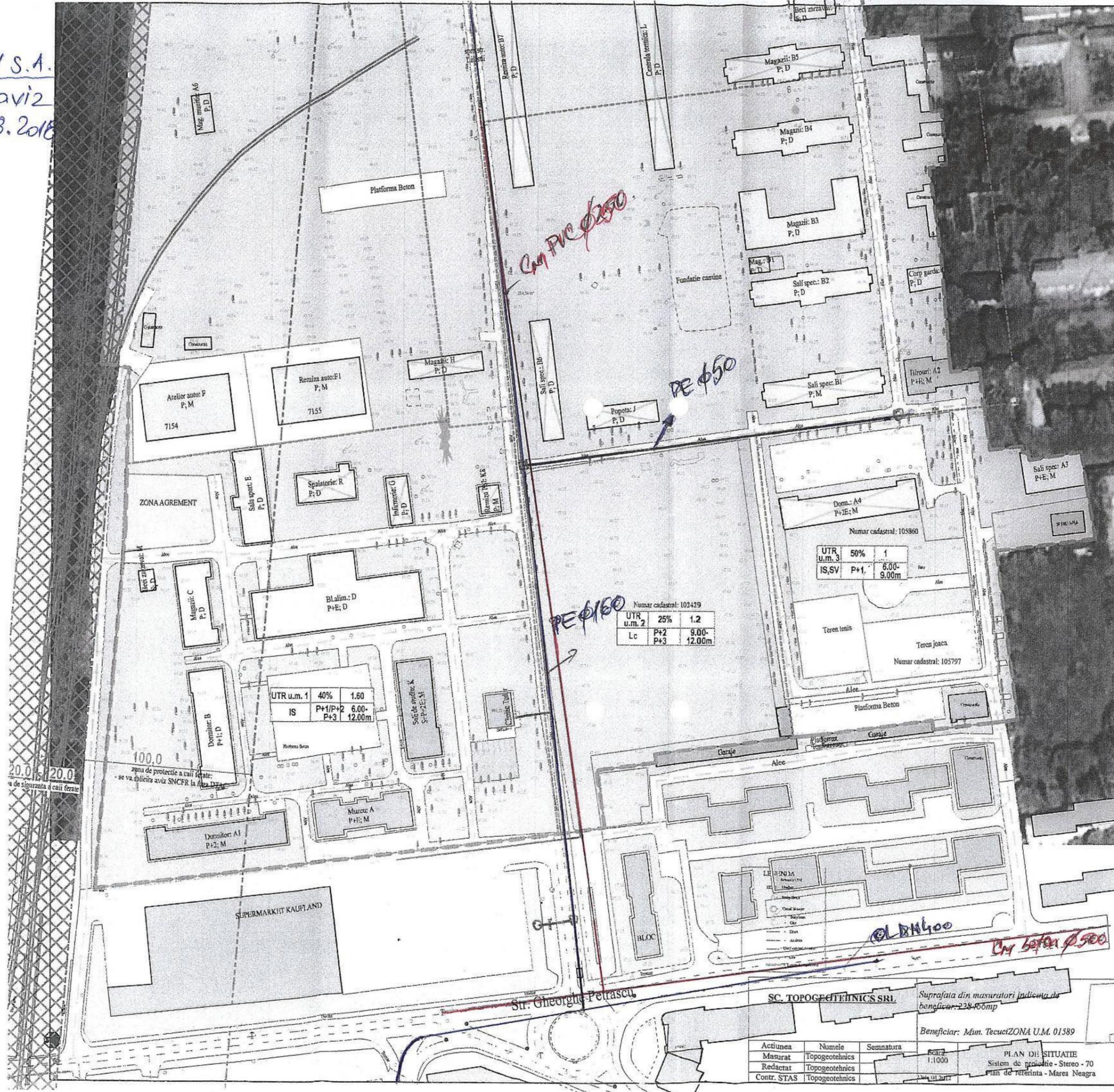
Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investiției până la finalizarea executării lucrării pentru care a fost eliberat, respectiv până la data semnării procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor, cu condiția începerii lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul procedurii de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizului, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia, după caz.

Director Tehnic Producție,
ing. Aurel Condurache



Sef Departament Tehnic Proiectare,
ing. Virgil State

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



Clădire	Suprafata constructia	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
Infirmarie	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 B5	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 CONTINUTATE	OPTIMIZAREA LEGATURILOR INTRE TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	ABSENTA PARCAJELOR SI A PIETONALILOR PE TOATE SECTORULE DE DRUM	AMENAJAREA PARCAJELOR SI A TRASEELOR PIETONALE DE-A LUNGUL TUTUROR CAILOR DE COMUNICATIE
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	CIRCULATA TRANSPORTULUI GREU PRIN INTERIORUL ZONEI	PREVEDEREA UNUI DRUM DE CENTURA PENTRU DEVEREA TRANSPORTULUI GREU
	LIPSA ILLUMINATULUI PUBLIC	PREVEDEREA DE CORPURI DE ILLUMINAT STRADALE CONECTATE LA RESEAU SA CRASENEASCA
	LIPSA SEMNALIZARII RUTIERE CORESPUNZATOARE	PREVEDEREA UNEI SEMNALIZARI RUTIERE CORESPUNZATOARE
	LEGATURA DEFECTUOASA CU ORASUL	STUDIAREA POSIBILITATILOR DE CONECTARE LA REPERE DE CIRCULATIE MAJORE DIN ORAS
SPATII PLANTATE, AGRIEMENT, SPORT	FOND CONSTITUIT IMBATRANIT, IN STARE MEDIE SI PROSTA	PROGRAME DE REVIGORARE A ZONELOR IMBATRANITE
	CRESTEREA INDICATORILOR P.O.T. SI C.U.T. PRIN REPARARE, PROGRAM DE REABILITARE A FONDULUI CONSTITUIT EXISTENT PE BAZA UNOR PROIECTE ELABORATE DE PROIECTANTI AUTORIZATI	PROFUNDIRE DE PARCELARE REPARARE SI COMPLETARE A TESUTULUI CONSTRUIT
	FACILITATI PENTRU AMPLASAREA ACESTORA IN ZONELE DEFICITARE	PROFUNDIRE DE REZOLVARE A CONFLICTELOR PRIN PLANTATI DE PROTECTIE SI ZONE TAMPON, LIMTAREA SI REGLEMENTAREA TIPURILOR DE PRODUCTIE PERMISE
	NU ESTE CAZUL	NU ESTE CAZUL
PROBLEME DE MEDIU	CLADIRI AFLATE IN PATRIMONIUL CLADIRI CU VALOARE DE PERSONALIZARE A ZONEI	REABILITARE SI REFUNCTIONALIZARE
	REGIM JURIDIC INCERT	REALIZAREA DE DOCUMENTATII CADASTRALE
	LIPSA UNOR DOTARI SPORTIVE, ZONE DE AGRIEMENT INSUFICIENT SUSTINUTE	REZERVAREA UNOR AMPLASAMENTE PENTRU REALIZAREA ZONELOR DE RECUPERE SI SPORT/ORGANIZAREA CELOR EXISTENTE
	TERENURI VIRANE, PLANTATI DEZORGANIZATE SAU IMBATRANITE	PROFUNDIRE DE AMENAJARE SI OPTIMIZARE A SPATIILOR RESPECTIVE
LIMITE	LIPSA PUNCTELOR DE COLECTARE A DESEURILOR	AMENAJAREA SI AMPLASAREA PLATFORMELOR DE COLECTARE PRIN PRINCIPII MODERNE SI ECOLOGICE
	SURSE DE POLUARE FONICA, AERIANA, A APEI SI A SOLULUI	PREVEDEREA DE PLANTATI 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 ALINECARI DE TEREN SI INUNDABILE IN INTRAVILAN PERSPECTIVE DEFAVORABILE	- NU ESTE CAZUL

LIMITE

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

ZONIFICARE

- CLADIRI ADAPOSTINO DIVERSE INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA DE LOCUINTA COLECTIVE
- CLADIRI CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE
- CLADIRI ABANDONATE, IN STARE AVANSATA DE DEGRADARE
- GARAJE
- TEREN VIRAN NEAMENAJAT
- CLADIRI PROPRIU SPRE DEMOLARE

CIRCULATII

- CAROSABIL IN STARE BUNA: STR. GHEORGHE PETRASCU
- CAROSABIL IN STARE PROASTA; DIVERSE ALTE PE AMPLASAMENT, FARA NUME
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE FEROVIAARA

RETELE

- GEIGER
- RESEA GAZ METAN
- CAMIN APA-CANAL
- RESEA TERMOCIFICARE
- STALP DIN LEMN

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- COPAC EXISTENT

SC. TOPOGEOTEHNICS SRI
 Suprafata din masuratori indicata in beneficiar: 228.456mp
 Beneficiar: Mun. Tecuci ZONA U.M. 01589

s.c. ASIMPTOTIC sri
 Sesi, J-31420088 Tel: 0723-733110, 0722-717279

SEF PROIECT	anf. O. RUSU	Pr. nr. 09/2018
PROIECTAT	anf. O. RUSU	Data: 06.2018
DESENAT	anf. O. RUSU	

Beneficiar: **UAT Tecuci - repr. de Trifan Dan si arh. șef Cristian V.**

Beneficiar: **PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galati**

Beneficiar: **SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FUNCTIONALA**

Pr. nr. 1/1900
 Scara: PUZ
 avizare

Actiunea	Numele	Semnatura	Scara
Masurat	Topogeotehnic		1:1000
Redactat	Topogeotehnic		
Contr. STAS	Topogeotehnic		

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



MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETELUI GALATI

Strada Brăilei nr. 177, Cod Poștal: 800578, GALAȚI, 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/.....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 : AVIZUL FAVORABIL 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



Către,

Primăria Tecuci

Domnului Primar Hurdubae Cătălin Constantin

- *Mun. Tecuci, Str. 1 Decembrie 1918 nr.66, jud. Galați –*
- *tel. 0722330056 –*

Urmare a cererii dumneavoastră cu nr.64969/23.07.2018 înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” al județului Galați cu nr. 2838414 în data de 31.07.2018, vă comunicăm următoarele:

- Din analiza proiectului rezultă că au fost incluse cerințele prevăzute de actele normative în vigoare privind protecția împotriva incendiilor și protecția civilă și 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 intervenție se vor respecta prevederile art.25 și ale anexei nr.4 din Hotărârea 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Se vor respecta prevederile tuturor reglementărilor în domeniu.

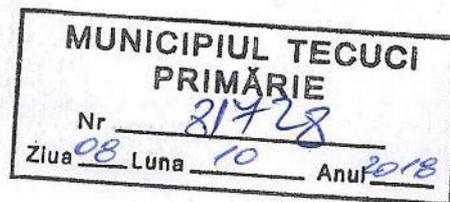
Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care se vor modifica condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu și/sau protecție civilă.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

Ion TOMA



**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**

UAT MUNICIPIUL TECUCI reprezentat
de dl TRIFAN DAN

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

Nr. 313.138.285/05.10.2018

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 „Sistemizare 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 situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate în exploatarea societății 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 funcționării normale a sistemului de distributie gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție 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 protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distributie.

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

- Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:
 - 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;
 - sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;
 - sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale.”
- Dezvoltarea rețelei 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, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
4. Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
5. Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 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 și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 146 din 27.03.2018** eliberat de **Primăria Municipiului Tecuci.**

Adrian DOBREA
SEF DEPARTAMENT,
DIRECTIA OPERATIONALA



Anca SIMIONESCU
Operator Cerere-Informatii

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000, planșa U2, plan GIS Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018

Achitat cu chitanța/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.

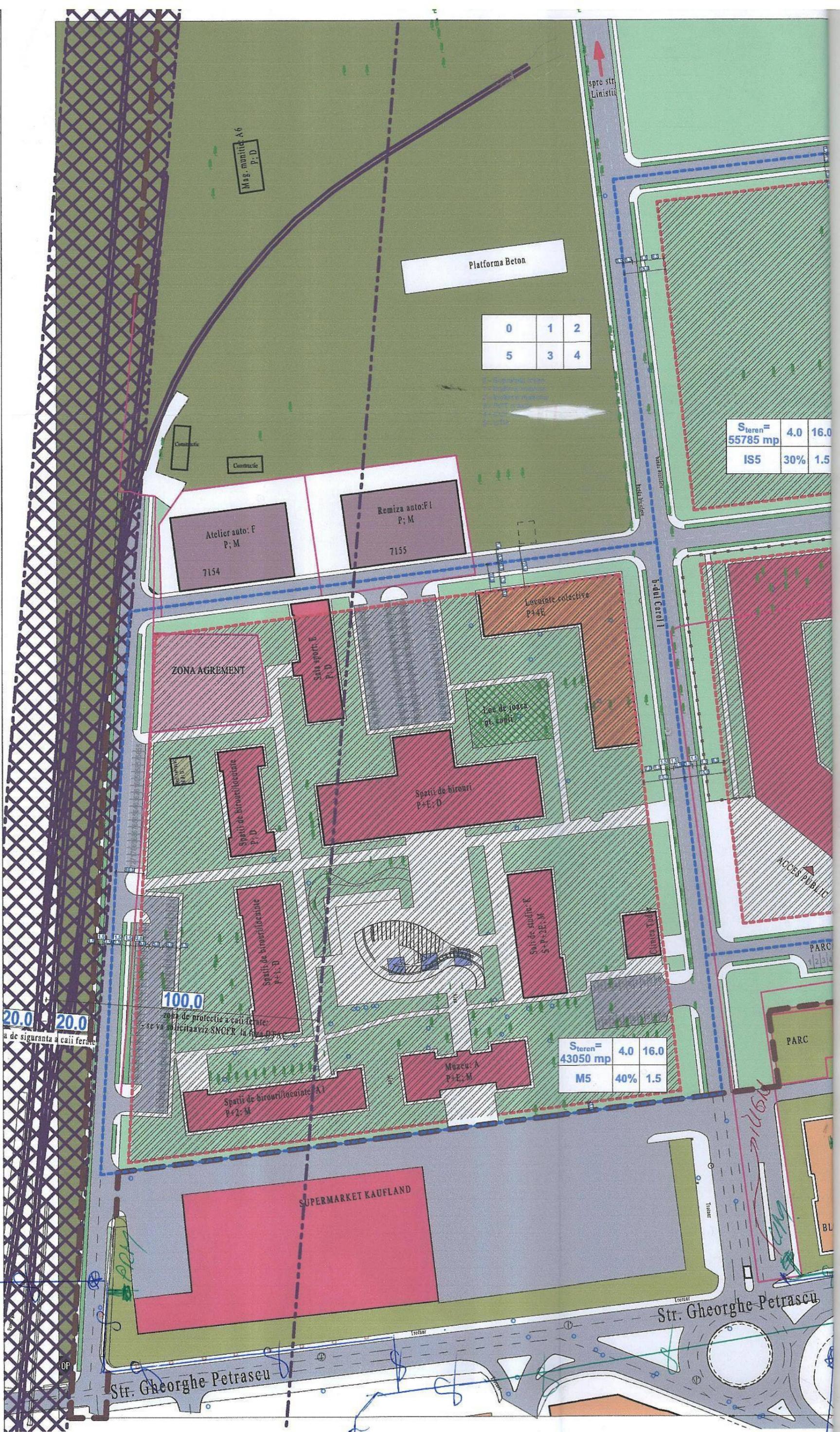
NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile 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							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
$P \leq 2$	$2 < P \leq 6$	$P > 6$	$P \leq 2$	$2 < P \leq 6$	$P > 6$	$P \leq 6$	$P > 6$		
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

* Stațiile sau posturile de reglare-măsurare de capacitate până la 100m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să aibă goluri (ferestre și uși)



Mag. monitoare
P; D

Platforma Beton

0	1	2
5	3	4

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

Atelier auto: F
P; M
7154

Remiza auto: P1
P; M
7155

ZONA AGREMENT

Sala sport: E
P; D

Locuinte colective
P+4E

Spati de birouri/locuinte
P; D

Spati de birouri
P+E; D

Spati de studiu: E
P; P+2E; M

Spati de birouri/locuinte
P+1; D

Muzeu: A
P+E; M

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

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

SUPERMARKET KAUFLAND

20.0 20.0
Zona de protectie a cailor ferate:
se va solicita autoriz. SNCFR la faza DPAC

Str. Gheorghe Petrasu

Str. Gheorghe Petrasu

spre str. Linistii

B-dul Carol I

ACCES PUBLIC

PARC

PARC

BL

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 DEZVOLTĂRII 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 funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

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 și 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 spații verzi și împrejurimi.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități și subunități funcționale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE

Secțiunea I – Generalități

Secțiunea II – Utilizare funcțională

Secțiunea III – Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor.

Secțiunea IV – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PIESE DESENATE

Planșa U0 – Plan de încadrare în teritoriu

Planșa U1 - Situația existentă și analiza funcțională și a circulațiilor

Planșa U2 - Reglementări urbanistice – analiza funcțională

Planșa U3 - Reglementări echipare edilitara

Planșa U4 – Situația juridică și 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. șef 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 în considerare datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior. În cazul de față, în zona studiată este în vigoare PUG-ul municipiului Tecuci, precum și o documentație mai veche de PUZ, aprobată prin HCL mun. Tecuci nr. 5 din 21.01.2016.

De asemenea, au fost studiate și actualizate fișele tehnice ale fondului construit din zona, cuprinzând lista clădirilor ce au aparținut unității militare.

Proiectul de față a luat în considerare următoarele documentații de urbanism realizate în zona:

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

Pentru fundamentarea PUZ este necesară 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 clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară și circulație, precum și a altor disfuncționalități, dacă este cazul.
- Pentru documentația din 2016 au fost întocmite o serie de studii de fundamentare – respectiv un studiu de impact – dat fiind că zona a avut în trecut o funcțiune ne-sensibilă și a trecut într-o folosință sensibilă. Concluzia studiului fiind că trecerea se poate face, iar pe teren ne-existând activitatea în prezent care să fi schimbat acele concluzii, se poate deduce că efectele fostei zone militare nu au suferit decât cel mult diminuări în anii care au trecut; De asemenea, a fost întocmit un studiu de circulație – ale cărui concluzii sunt și ele valabile, dat fiind că documentația de față păstrează trama propusă în 2016, cât și profilul funcțional general al zonei. În final, studiul sociologic întocmit în 2016 este și el încă valabil, opțiunile populației susținând în continuare curățarea și dezvoltarea zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

• *Date privind evoluția zonei:* Terenul studiat se găsește în partea central-vestică a municipiului, pe amplasamentul unei foste unități militare. Clădirile aparținând fostei unități militare sunt încă în picioare pe amplasament, în 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 și compromise de decizii contradictorii.

O serie de proiecte au fost inițiate de-a lungul timpului în zona studiată, dar ne-finalizarea lor a dus la stagnarea zonei, situație căreia autoritățile locale au hotărât să îi pună capăt.

Astfel, proiectul campusului școlar ar fi urmat să conțină o școală cu 24 de clase, biblioteca, laboratoare, săli de lectură plus cabinete - fiind o clădire de două etaje. Un cămin internat cu 75 dormitoare ar fi deservit 300 de elevi. În alta clădire cu etaj ar fi funcționat cantina, clubul și terasa pentru întruniri atunci când timpul permite. Alte 15 garsoniere erau preconizate să fie locuite de către profesorii care nu ar mai fi fost nevoiți să facă naveta sau să sta în chirie. Pe lângă aceste corpuri urma să existe o sală de sport, în sală fiind prevăzute 300 de locuri pe scaune pentru public, acestea fiind așezate în gradene.

În aceeași zonă (fosta UM 01589 Tecuci) se preconizează construirea de locuințe pentru tineri între 18-35 ani, care nu își permit să cumpere un apartament sau să închirieze o locuință pe piața liberă, în cadrul Programului de construcții pentru tineri. Amplasamentul urma să fie situat în partea de nord-vest, având o suprafață de 13.463 mp și urma să fie transmis Agenției Naționale pentru Locuințe în folosință gratuită pe durata executării lucrărilor. Promovarea și finanțarea investițiilor privind construcțiile de locuințe destinate închirierii urma să se facă în conformitate cu prevederile legale referitoare la investițiile publice, prin Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Locuințelor, în calitate de ordonator principal de credite și Agenția Națională pentru Locuințe în calitate de autoritate de implementare. Beneficiarul direct este Consiliul local Tecuci, iar beneficiarii ar fi fost tinerii în vârstă de până la 35 ani la data repartiției. Ansamblul de locuințe urma să fie alcătuit din opt tronsoane cuplate câte două, cu 112 unități locative. Fiecare tronson de locuințe ar fi cuprins opt apartamente cu două camere și șase apartamente cu o cameră.

Unul din proiectele preconizate în zona care a fost și executat este supermarketul Kaufland, realizat în imediată vecinătate a amplasamentului în partea de sud-est. Clădirea a fost propusă în contextul zonei de locuințe colective în regim mediu de înălțime, cu spații comerciale sau de servicii la parter - preconizată în planul urbanistic general. Autoritățile locale au considerat necesară susținerea cu un pol de dezvoltare urbană solidă a capătului de vest a axei Gh. Petrașcu. Investiția realizată reprezintă un punct de atracție și promotor în dezvoltarea municipiului. Raportul de specialitate vizat de arhitectul-sef menționează propunerile de "reglementare a amplasării la nivelul parcelei subliniind în mod special modul de aliniere față de str. Gh. Petrașcu, viitoarea axă majoră ce va traversa nord-sud incinta fostei unități militare și față de strada cu caracter principal de serviciu ce încadrează la vest amplasamentul". Propunerile au studiat și relaționarea clădirii propuse cu cele existente, în condițiile înființării Muzeului Aviației în 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 în urma transmiterii în folosință gratuită Asociației Romane pentru Propaganda și Istoria Aeronauticii (ARPIA) a imobilului fostei garnizoane. Astfel, sala 11 a devenit sala principală a Muzeului aviației 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 și 15 servesc drept magazii pentru materiale, documente, echipamente. Sala 16 este hol de intrare și acces la încăperi. Sala 17 este destinată Muzeului Militar de Garnizoană. Sala 18 adăpostește biroul pentru responsabilul Muzeului și personal. Sala 19 cuprinde sala de ședințe și expuneri. Toate cele 8 încăperi sunt dotate cu mese, vitrine și exponate, panoplii cu fotografii, machete, pliante, uniforme, tablouri.

În final, documentația de urbanism inițiată în anul 2011 a preconizat schimbarea destinației zonei din zona cu destinație specială în funcțiuni utilizabile pentru oraș: o parte din teren a fost parcelată și oferită locuitorilor pentru realizarea de locuințe unifamiliale, o parte a fost reglementată ca zona de locuințe colective, și o parte ca zona de instituții și servicii, în cadrul acesteia găsindu-se majoritatea clădirilor vechi în stare relativ bună, cu interes spre reabilitarea lor. Zona de producție de la vestul amplasamentului a fost reglementată ca atare. Din păcate, documentația de urbanism a produs foarte puține efecte, concentrate în partea de nord a amplasamentului, restul terenului rămânând neschimbat. Zona de locuințe unifamiliale a fost viciată de folosirea uneia din clădirile existente ca adăpost pentru câinii comunitari.

Documentația de față studiază jumătatea de sud a amplasamentului documentației din 2011, într-o zonă în care fostul PUZ nu a produs nici un fel de efecte.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:* Zona studiată își păstrează caracteristicile țesutului vechi, într-o manieră similară cu întregul municipiu, care, deși are zone mai noi, a rămas majoritar neschimbat în ultimii 50-100 de ani. Zona are un procent de ocupare și 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 remarcă printr-o serie de calități care îl fac potrivit pentru o investiție de dimensiuni mari:

- Buna conexiune cu orașul și inter-orășenesc prin strada Gh. Pătrașcu și calea ferată aflată în apropiere. De asemenea, heliportul amplasat la distanță relativ mică îl face extrem de atractiv pentru situații de urgență.

- Proximitatea tuturor utilităților de la rețelele municipale: acestea sunt la strada Gh. Pătrașcu;

- Existența unor suprafețe de teren mari cu proprietar unic – nu sunt necesare mișcări parcelare complexe pentru obținerea unei suprafețe de teren unitare, necesară unei clădiri de dimensiuni mari;

- Existența unor suprafețe de teren practic neconstruite – majoritatea clădirilor cu șanse de refolosire se află în partea de vest a amplasamentului, estul fiind mobilat cu clădiri în stare de autodemolare.

- Ca dezavantaj, această parte a terenului conține o fundație a unui proiect mai vechi, zona deocamdată blocată juridic. Investiția propusă nu afectează această zonă;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- *Poziția zonei fata de intravilanul localității:* Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul municipiului Tecuci. Zona a fost în trecut zona cu destinație specială, fiind schimbată acum cca 5 ani în câteva UTR-uri cu funcțiuni de instituții și servicii și locuințe.

- *Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general):* Amplasamentul studiat se găsește în partea central-vestică a municipiului, în cartierul Ghe. Petrașcu (7 Noiembrie), pe teritoriul vechii unități militare UM 01589 (sau cazarma 308).

- În partea de sud se învecinează cu str. Gh. Petrașcu și centrul orașului. În plan apropiat se găsește complexul Kaufland, în partea de sud-vest a amplasamentului.

- În partea de nord, se învecinează cu lotizări noi de locuințe.

- În partea de est, se învecinează cu o zonă ocupată de Jandarmerie, cu care împarte o serie de clădiri,

- În partea de vest este mărginită de calea ferată.

Terenul studiat este legat de restul municipiului prin intermediul străzii Gheorghe Pătrașcu în partea de sud, și prin strada Liniștii la nord. De asemenea, în apropierea amplasamentului se găsește gara – oferind o bună conexiune cu localitățile vecine și îndepărtate, precum și un heliport al inspectoratului de situații de urgență, heliport ce poate deservi funcțiunea de spital propusă în situații de urgență.

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

Instituțiile municipiului se găsesc la distanță medie de amplasament. Investiția propusă presupune servicii publice.

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

Sub aspect topografic – Terenul este relativ plat, și se găsește la cca 48 m altitudine deasupra nivelului mării. În zona nu există cursuri de apă.

Elemente de stabilitate litologica: Lucrările geotehnice executate pe străzile studiate au evidențiat prezența în suprafață 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 întâlnește un strat de praf argilos îndesat cu plasticitate mijlocie, plastic vârtos până la adâncimea de 3,00 m. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", 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 apă freatică nu a fost întâlnită pe adâncimea forajului, respectiv 3.0 m.

Elemente climatice. Ca urmare a așezării pe latitudine, teritoriul municipiului Tecuci se încadrează în zona climatică temperată și face parte din sectorul de provincie climatică cu influențe de ariditate, ținutul climatic de câmpie, de silvostepă, topoclimatul complex al Câmpiei Tecuciului și 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. Influențele de ariditate sunt specifice climatului continental și se caracterizează prin advecții de aer deosebit de rece din ținuturile polare și subpolare însoțite toamna și primăvara de înghețuri, brume și ninsori timpurii sau târzii, iar în lunile reci de iarna (ianuarie și 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 accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,28g$;
- Perioada de control (colț) $T_c = 1,0 \text{ sec}$.

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

Încărcarea din zăpada: Conform codului de proiectare CR 1 – 1 – 3 – 2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de $2,5 \text{ kN/m}^2$, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

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

- **Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații și alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.**

- **Se poate concluziona ca nici unul din aspectele cadrului natural local nu are o influenta semnificativa asupra posibilităților de organizare urbanistica.**

2.3 CIRCULATIA

• *Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene:*

Terenul studiat este legat de restul orașului prin străzile Gheorghe Pătrașcu – 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 Liniștii – in partea de nord, strada de categoria IV, asfaltata, echipata edilitar, cu trotuare. Strada Ghe. Pătrașcu continua in afara localității ca E581.

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

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

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

- *Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități:*

Circulațiile existente pe teren în prezent sunt inutilizabile – fiind subdimensionate, ne-echipate edilitar și cu îmbrăcămintea degradată.

Strada Gheorghe Pătrașcu, aflată în partea de sud a amplasamentului, și prin care se va face legătura principală a zonei cu orașul, este în stare bună, fiind complet echipată edilitar. Strada Liniștii, aflată în planul îndepărtat în partea de nord a amplasamentului este într-o stare mai puțin bună, fiind totuși funcțională. Va fi necesară crearea unei rețele de circulație coerente, corect dimensionate, care să racordeze zona propusă la circulațiile auto menționate. Ca intersecție cu dificultăți se poate menționa intrarea la Kaufland, lățimea în zona acestuia făcând totuși posibilă o rezolvare bună în cazul unei racordări corecte a circulațiilor. De asemenea, fondul construit face posibilă la limita racordarea propusă în partea de est cu strada Gheorghe Pătrașcu, această racordare fiind suplimentară.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

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

Parcelarul este în general dezorganizat.

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:*

Majoritatea clădirilor din zona studiată sunt părăsite, în variate stadii de degradare, fără nici o funcțiune. Există câteva funcționale - din fondul construit vechi – respectiv clădirea ce adăpostește muzeul aviației cele două vecine, ce adăpostesc spații de locuire și spații de birouri, și una în care este o sală de sport. În plus, există o clădire nouă, cu funcțiune de clinică medicală.

- *Relaționări între funcțiuni:* Zona studiată se găsește la intersecția dintre zona de locuințe colective aflată la sud, zona de producție aflată în nord-vestul amplasamentului și zona de locuințe unifamiliale aflată în nord. Este în prezent o inserție de țesut vechi, slab racordat la ceea ce se întâmplă în jur, în nevoie de revitalizare. Relația dintre funcțiunile propuse și zona de producție existentă în nord-vest va trebui atent studiată, pentru micșorarea sau eliminarea elementelor de disconfort inerente.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Zona este slab mobilată cu construcții în general vechi, multe în stare avansată de degradare. Procentul de ocupare existent este mult sub indicatorii obișnuiți într-o zonă urbană.

- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Fondul construit existent este majoritar în stare de degradare, în unele cazuri extremă. Există o serie de clădiri cu valențe 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	Ind. Anul construcției	Destinatie prin construcție	Modul de folosire	Suprafete		Nr. incalzirii nivelurilor	Natura elementelor constructive	Termen scadent RK			Starea cladirii	Concluzie
				Construita (mp)	Defașurata (mp)			RK1 - anul	RK2 - anul	RK3 - anul		
A	1989	Comandament	Comandament (muzeu)	763.5	1040.25	1P+1E 41	Natura fundației: Beton + zid piatra Natura pereților: zid. caram., lemn Natura acoperișului: Tabla	1974	1989	2004	-medie	-reabilitare
A1	1972	Dormitor	Dormitor	849	2201	1P+2E 60	Natura fundației: Beton Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: Terasa	1989	2006	2023	-medie	-reabilitare
A2	1892	Comandament	Comandament	380.5	575.37	1P+1E 27	Natura fundației: Zid. piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: Tabla	1974	1991	2008	-medie	- posibilitate pentru o prezență mai puternică în caz de imposibilitate tehnică demolare
A3	1952	Dormitor	Sala specializată	285.5	704.6	1P+1E 16	Natura fundației: Beton Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: Tigla	1974	1991	2008	-medie	- reabilitare
A4	1972	Bl. alim./dorm.	Bl. alim./Dorm	849	2201	1P+2E 72	Natura fundației: beton Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: Terasa	1978	2002	2017	-medie	- pastrare
A5	1907	Administrativ	Punct control	90.2	90.2	1P 3	Natura fundației: beton; zid. piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: tabla	1974	1994	2014	-degradată	-demolare
A6	1907	Administrativ	Mag. munitie	139.1	139.1	1P 9	Natura fundației: beton; piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: tabla	1974	1994	2014	-degradată	-demolare
B	1898	Dormitor	Dormitor	749	1673.7	1P+1E 38	Natura fundației: zid. piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: tabla	1974	1991	2001	-degradată (clădirea nu este folosită în prezent)	-reabilitare, refuncționalizare
B1	1892	Dormitor	Sali spec.	631	631	1P 11	Natura fundației: zid. piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: tabla	1974	1994	2014	- reabilitată	- pastrare
B2	1892	Dormitor	Sali spec.	631	631	1P 11	Natura fundației: zid. piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: tabla	1974	1994	2014	-degradată	- demolare
B3	1982	Magazii	Magazii	1047	1047	1P 31	Natura fundației: zid. piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: tabla	1974	1991	-	- degradată; nefolosita	- demolare
B4	1982	Dormitor	Magazii	631	631	1P 11	Natura fundației: zid. piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: tabla	1974	1994	2014	-degradată, nefolosita	- demolare
B5	1892	Dormitor	Magazii	631	631	1P 11	Natura fundației: zid. piatra Natura pereților: zid. caram. Natura acoperișului: tabla	1974	1994	2014	- degradată, 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, refunc-tionalizare
C1	1892	Corp garda	Corp garda	191	191	1P	10	zid. piatra	zid. caram.	lemn	tabla	1974	1991	-	- degradata	- demolare cu acor- dul 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 pre- zent)	-reabilitare, refunc-tionalizare (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 pre- zent)	-reabilitare, refunc-tionalizare
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, refunc-tionalizare
F1	1939	Remiza auto	Remiza auto	1139	1139	1P	7	beton	zid. caram.	beton	terasa	1974	1994	-	-medie	-reabilitare, refunc-tionalizare
G	1902	Infirmierie	Infirmierie	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

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

- *Principalele disfuncționalități :*

Nr. crt.	Criterii de evaluare	Nivel de disfuncționalitate	Priorități
1.	Starea străzilor	Terenul studiat are legătura cu orașul prin str. Ghe. Pătrașcu (în partea de sud) – strada de categoria I, cu câte două benzi de circulație pe sens, și prin strada Liniștii (la nord) - strada de categoria a III-a, asfaltată, cu câte o bandă pe sens. Strada Ghe. Pătrașcu este complet echipată edilitar, are trotuare și iluminat public, și este în stare bună. Strada Liniștii este de asemenea echipată edilitar, dar are îmbrăcămintea ocazional degradată. Străzile existente pe amplasament sunt toate alei din beton, subdimensionate, neechipate edilitar și cu îmbrăcămintea degradată sau lipsă.	Se impune crearea unei rețele de circulație coerente, corect dimensionate și amenajate, care să se racordeze cu străzile existente.
2.	Profile necorespunzătoare traficului	Străzile Gheorghe Pătrașcu și 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 între funcțiuni	Zona de producție de la nord-vestul amplasamentului prezintă potențial de disconfort.	Sunt necesare măsuri de protecție a zonei propuse: plantații de aliniament, distanța între clădiri.
5.	Starea fondului construit	Fondul construit existent este majoritar în stare de degradare avansată. Nici una din clădiri nu are valoare de patrimoniu, dar unele clădiri au oarecare valențe arhitecturale care ar merita conservarea. O parte din clădiri sunt în stare de autodemolare.	Expertizarea clădirilor cu aspect suficient de bun pentru a se determina posibilitatea re-abilitării. Demolarea clădirilor în stare avansată de degradare, pentru eliberarea și 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 concesiuine.
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 într-o stare avansata de degradare, impropriei 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 bransamentul 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 în str. Ghe. Pătrașcu și strada Sălchioarei, în partea de sud-est a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică: În 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 rețelilor electrice în 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 în 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 rețeaua 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 în egala măsură ca și în prezent, pentru funcțiunile existente în municipiul Tecuci.

Clima: Ca urmare a așezării pe latitudine, teritoriul Municipiului Tecuci se încadrează în zona climatică temperată și face parte din sectorul de provincie climatică cu influențe de ariditate, ținutul climatic de câmpie, de silvostepă, topoclimatul complex al Câmpiei Tecuciului și Văii Bârladului, unde se pot întâlni topoclimat 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.

Temperatura aerului: Municipiul Tecuci este una din puținele localități din țară unde funcționează o stație 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) și 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) și 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 și 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 și sudice. Temperatura medie a verii este de 20,770C, cu luna iulie cea mai călduroasă, urmată de august și apoi iunie. Temperatura cea mai ridicată, maxima termică, s-a înregistrat la 5 august 1905 și 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.

Precipitații atmosferice : Pe baza observațiilor și a înregistrărilor cantitative a precipitațiilor lichide și solide la Stația 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 precipitații 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 precipitațiilor se distinge caracterul continental al precipitațiilor specific regiunilor din afara arcului carpatic.

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

Vânturile : Deplasarea orizontală a aerului în spațiul geografic al municipiului Tecuci este strâns legată de amplasarea și evoluția centrilor barici la nivel continental, cât și de particularitățile suprafeței active. Datorită așezării geografice, aici ar trebui ca vânturile de vest să aibă frecvența cea mai mare, însă acestea dețin doar 2,6%, evidențiindu-se clar rolul de barieră oroclimatică a Carpaților.

La Tecuci, frecvența cea mai mare revine vânturilor din nord și nord-est, cu peste 30%, datorită evoluției acestora în context cu anticiclonele siberian și scandinav, și cu ciclonele mediteraneen și arab, și favorizate de orientarea consecventă (N-S) a Văii Bârladului în spațiul geografic al municipiului Tecuci. Vânturile din sud se manifestă cu o frecvență de 11%. Putem aprecia că circulația aerului la Tecuci se desfășoară în lungul Văii Bârladului cu o frecvență de aproape 42% Durata calmului atmosferic este de 35,8%. Intre vânturile locale remarcăm crivățul, care este cel mai frecvent vânt la Tecuci, ușor de recunoscut după caracteristicile pe care le are.

În ținuturile Tecuciului își face simțită prezența și un vânt uscat, numit suhoveiul. Bate în perioada caldă a anului, are umezeală relativă mai mică de 30%, temperatura aerului depășește 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. Băltărețul, un vânt din sud-est, de peste bălțile Dunării, format la periferia nordică a ciclonele mediteraneene, puțin frecvent la Tecuci, toamna și primăvara determină ploi calde de scurtă durată. Brizele, vânturi specifice perioadei calde și liniștite din an, pot fi evidențiate și la Tecuci. Dimineața, aerul răcoros din Valea Bârladului urcă spre podul teraselor și seara coboară. Credem că, la Tecuci, se poate vorbi și de o

briză urbană, cauzată în timpul zilei de diferența de încălzire a suprafețelor ocupate de construcții și spațiile verzi orașenești.

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

Aer: Cea mai mare parte a noxelor și pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zone în construcție sau cele aflate în 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 în zona.

Apa: Apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absentă, deoarece în vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol: În prezent nu se înregistrează poluări ale solului. În cadrul documentației de acum 5 ani au fost depistate un număr de rezervoare de combustibil îngropate, și s-a realizat un raport de mediu, cu urmărirea dezafectării acestora în condiții de siguranță.

Nivel fonic: Zona de producție din nord-vestul amplasamentului este potențial generatoare de poluare fonică. Se impune luarea de măsuri de protecție față de acesta, cât și încurajarea de activități nepoluante în zona respectivă. De asemenea, calea ferată aflată la vestul amplasamentului este potențial generatoare de poluare fonică. Se vor respecta distanțele necesare conform legislației în vigoare și se vor lua măsuri de protecție specifice – perdele de vegetație, panouri fonoizolante, proiectare atentă a zonelor sensibile la poluare fonică.

Relația cadru natural – cadru construit: Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul municipiului Tecuci, într-o zonă mai veche (fără a fi istorică) a orașului, cu vechile funcțiuni depășite atât din punct de vedere moral cât și fizic. Zona este slab construită - cu mare parte din clădirile existente aflate în stare de autodemolare, fără a avea valențe naturale deosebite. Se poate menționa prezenta pe sit a unui număr destul de mare de arbori de talie mare (în majoritate plopi), a căror păstrare se recomandă în măsura posibilităților.

Având în vedere existența unei zone de conflict funcțional - între zona propusă de locuințe, instituții și servicii și calea ferată, respectiv zona de producție din nord-vest, se impune luarea de măsuri specifice pentru limitarea influențelor negative. Totuși, având în vedere poziția atât în cadrul zonei studiate, cât și în cadrul orașului, se vor permite doar funcțiuni de producție nepoluante - a căror autorizare individuală se va realiza în urma unei analize a procesului tehnologic și măsurilor de minimizare a impactului asupra mediului. În continuarea acestei zone se va realiza o zonă tampon, predominant verde, plantată cu vegetație înaltă și amenajată peisajer, pentru crearea unei perdele de protecție între zonele conflictuale.

Menționăm că o parte din clădirile care sunt într-o stare fizică suficient de bună pentru a fi păstrate și refuncționalizate se găsesc în zona de siguranță a căii ferate. Autorizarea acestor obiective va prezenta modalități de tratare a spațiilor pentru minimizarea disconfortului creat de calea ferată, în condițiile funcțiunilor alese.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: Nu există riscuri naturale sau antropice în zona.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona: nu există conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distanțele de siguranță până 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 folosință gratuită către Asociația Română pentru Propagandă și Istorie a Aeronauticii (ARPIA) imobilul situat pe strada Gheorghe Petrașcu nr. 64-66, respectiv pavilionul A de la fosta unitate militară, care a constituit corpul de bază al Școlii de Aviație Tecuci în anii 1900.

ARPIA este o asociație autonomă, apolitică, fără scop patrimonial, nonprofit, cu caracter cultural, științific și istoric, deschisă tuturor celor interesați de aeronautică și astronomică. Transmiterea în folosință ARPIA - filiala Tecuci este făcută pe o durată de 3 ani, condiția fiind ca într-un an să fie amenajat Muzeul Aviației și Garnizoanei Militare Tecuci. Conform prevederilor din proiect, Muzeul aviației va fi realizat într-un termen de un an de zile de la data adoptării hotărârii, el fiind al doilea spațiu 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 în prezent, în zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului. Poluarea majoră provine din suspensiile rezultate datorită traficului pe cai de circulație degradate.

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

Calitatea solurilor: Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice, cât și de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere. Trebuie menționat faptul că 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. În toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupă nerațional și nejustificat terenurile. Consecințele poluării și degradării solurilor se reflectă în principal asupra potențialului lor productiv, în sensul limitării sau anularii calităților biologice și de fertilitate. În prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează poluări ale solurilor. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri în cantități semnificative (aceste fenomene există, ca în orice zonă abandonată, dar este relativ redus) care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Concluzii

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

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

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

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Documentația de față propune revitalizarea unei zone în prezent degradate a municipiului, zona aflată într-o poziție favorabilă în cadrul municipiului, cu potențial de dezvoltare semnificativ. În principal documentația pune bazele de regulament necesare implementării unei funcțiuni de utilitate publică – respectiv un spital, funcțiune ce va aduce beneficii majore municipiului. Analizat în contextul existent, documentația propune nu doar studierea terenului exclusiv intenționat pentru spital, ci și regenerarea zonelor limitrofe și organizarea acestora. Astfel, orice investiție locală se va putea realiza pe baza documentației de față. Oportunitatea principală o reprezintă distanța redusă față de centrul orașului, dar și echiparea edilitară completă și oportunitățile de legătură atât cu orașul cât și cu alte localități, precum și parcelarul favorabil (suprafețe mari de teren aparținând autorităților locale) și compatibilitatea cu funcțiunile deja existente în zona.

În vederea aprobării documentației de față 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 propusă în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, cu respectarea măsurilor din acesta.
- Terenul studiat are posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zona prin extinderea rețelelor municipale aflate la strada Gheorghe Pătrașcu. Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare existente.
- Investiția este oportună, în condițiile unei compatibilități între funcțiunea propusă și cele existente în zona.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Starea proastă a drumurilor care traversează amplasamentul;
- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Absența iluminatului public duce la frustrări în fluxurile auto ce se intersectează accidental ca direcții, cum ar fi în zona de acces studiată;
- 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;
- Prezentăa caili 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 caili 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: jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m;

Retragere fata de limitele posterioare: jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin 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 spații de parcare în exteriorul incintelor create de volumele clădirilor de locuit pentru a elibera acest spațiu de o sursă de poluare fonica și aeriana amplificat de efectul de incintă. Se prefera organizarea incintelor cu spații verzi, locuri de joacă pentru copii protejate de traficul auto și spații de loisir comune amenajate.

Amplasarea spațiilor de parcare în legătura directă cu circulațiile auto perimetrare a condus la stabilirea aliniamentelor propuse, în condițiile respectării distanței de 5 m între ferestrele locuințelor și zona de parcare (cf. OMS 119/2014).

POTmaxim=50%

CUTmaxim=1.5

Regim de înălțime: 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 și funcțiuni de agrement, de asemeni cu regim de înălțime mic, urma să se armonizeze cu caracterul general al zonei. Zona urma să adăpostească funcțiuni sportive și mici clădiri de birouri, precum și dotările aferente. Zona de agrement și funcțiuni sportive cuprindea o zonă ce funcționează în prezent ca atare, în partea de sud-est a amplasamentului, fiind curent în grija unui investitor particular.

POTmaxim=25%

CUTmaxim=1

Regim de înălțime: P+3

Aliniament principal: retras cu 30 m din axul drumului.

Retragere față de limitele laterale: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m;

Retragere față de limitele posterioare: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Funcțiunea propusă (zona mixtă de instituții și servicii și locuințe) este compatibilă cu terenul pe care urmează să fie amplasată. Terenul este practic plat.

Conform studiului geotehnic realizat, este posibilă amplasarea amenajărilor proiectate în condițiile respectării prevederilor acestuia.

Pentru construcții: Adoptarea sistemului de fundare (fundații de suprafață sau fundații de adâncime) se va realiza de către proiectantul structurii funcție de regimul de înălțime al construcției și de încărcările transmise elementelor de fundații.

În situația adoptării unor fundații de suprafață în forma unor fundații izolate și/sau continue, se recomandă ca adâncimea minimă de fundare să fie cel puțin 1.10 m față 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 construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității pământului, se vor prevedea izolații 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 CIRCULAȚIEI

a) Organizarea circulației și a transport în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.).

Organizarea circulației are la baza analiza distribuției funcțiunilor 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 funcție de profilul si necesitatea de parcare a viitoarelor construcții, 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 atracție, 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 dezvoltă 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 caili 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 circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice : devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare și 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 profilele transversale caracteristice.

- lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

- execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.
- se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi și drumuri de acces existente care se vor menține, prevăzându-se amenajările tehnice necesare.
- se vor efectua după necesitate detalii de organizare a circulației, transportul în comun.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Deoarece pe terenul studiat există două abordări diferite ale țesutului existent – una de conservare și completare, cealaltă de demolare a existentului și realizare de investiții majoritar noi, amplasamentul a fost împărțit în două unități teritoriale de referință, respectiv:

M5 – Zona de instituții și servicii cu maxim 5 nivele (h_{max}=16.0 m)

IS5 – Zona de instituții și servicii cu maxim 5 nivele (H_{max}=16 m).

1. M5 – Zona de instituții și servicii cu maxim 5 nivele (h_{max}=16.0 m) – este reprezentată 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%)		
Spații libere (teren viran)	27346 mp (27346/43050*100= 63.52%)		

Bilanț teritorial

	Existent		Propus	
Suprafața totală UTR: 43050 mp				
Suprafața construită existentă: 6500 mp. Suprafața desfășurată existentă: 14188 mp Suprafața construită maximă propusă = 8610 mp Suprafața desfășurată max.: 64575 mp	Supr.(mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafața construită	6500	15.10%	17220	40%
Suprafața circulației - alei, trotuare, parcare	8383	19.47%	8610	20%
Suprafața spațiilor 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 referință este de 43050 mp, și aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusă studiului.

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

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

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:

- Înălțimea minimă admisă: 3.00 m;
- Înălțimea maximă admisă: 16.00 m.

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabilește la 15 m față de axul b-dului Carol I și de 10 m din axul drumului în cazul circulațiilor secundare;
- Distanța față de limitele laterale de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- Distanța față de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m;

FUNCTIUNI ADMISE:

- Construcții administrative;
- Construcții financiar-bancare;
- Construcții comerciale;
- Construcții de cult;
- Construcții culturale;
- Construcții de învățământ;
- Clădiri de sanătate;
- Locuințe.

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

		Existent		Propus
Suprafața totală UTR: 55785 mp				
Suprafața construită existentă: 5674 mp. Suprafața desfășurată existentă: 7402 mp Suprafața construită demolată: 3100 mp Suprafața desfășurată demolată: 4828 mp Suprafața construită maximă propusă = 8610 mp Suprafața desfășurată max.: 64575 mp	Supr.(mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafața totală UTR	55785	100%	55785	100%
Suprafața construită	5674	10.17%	16735.5	30%
Suprafața circulației - alei, trotuare, parcare	8650	15.51%	11157	20%
Suprafața spații 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 referință este de 55785 mp, și aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusă studiului.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusă: $POT_{max} = 30\%$.

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

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:

- Înălțimea minimă admisă: 3.00 m;
- Înălțimea maximă admisă: 16.00 m.

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabilește la 15 m față de axul b-dului Carol I și de 10 m din axul drumului în cazul circulațiilor secundare;
- Distanța față de limitele laterale de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- Distanța față de limitele posterioare de proprietate se stabilește la jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m;

FUNCTIUNI ADMISE:

- Construcții administrative;
- Construcții financiar-bancare;
- Construcții comerciale;
- Construcții de cult;
- Construcții culturale;
- Construcții de învățământ;

- Cladiri de sanatate;
- Locuinte.

În urma redistribuirii suprafețelor UTR-urilor vechi, ramane o suprafață de 15961 mp nealocată UTR-urilor noi. Întrucât suprapunerea limitelor de UTR vechi peste situația din teren a relevat limitele acestora trecând prin clădiri existente, s-a decis re-trasarea acestora pe axul drumurilor proiectate, acestea din urma urmărind traseul circulațiilor vechi (largite și modernizate, completate unde este cazul), situație mai clară din punct de vedere cadastral. Suprafața de 15961 mp aparține zonei de la estul străzii Regina Elisabeta, și se recomandă studierea ei împreună cu restul zonei delimitate de circulații carosabile.

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

În funcție de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spațiu și de oportunitățile economice, suprafețele construite și desfășurate ale corpurilor propuse se pot modifica, cu respectarea condițiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanță între clădiri prevăzută în legislație și normative, precum și a condițiilor prevăzute de normativele PSI și a condițiilor de însorire și iluminat natural. Amplasarea oricărei construcții noi pe sau amenajări pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevăzut în prezenta documentație. Suprafețele construite și desfășurate maxime stabilite prin prezenta documentație nu pot fi depășite fără realizarea unei noi documentații de urbanism.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Alimentarea cu apă și canalizarea: Zona prezintă rămășițe ale unei rețele de alimentare cu apă, precum și o serie de cămine și canale, dar aceasta rețea, înafara faptului că nu este conformată din punct de vedere funcțional a se potrivi cu noua zonificare, este de asemenea subdimensionată și depășită din punct de vedere fizic și 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 alea 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 în 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. În cadrul investiției prin POIM 2014-2020 „Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apa și Apa Uzată din Județul Galați în perioada 2014-2020” sunt prevăzute lucrări de infrastructura apă și apă uzată pe amplasamentul propus, după cum urmează:

- Extindere rețea canalizare pe str. Carol I;
- Extindere rețea de distribuție apă potabilă și extindere rețea canalizare pe str. Ghe. Pătrașcu;
- Extindere rețea canalizare pe str. Nicolae Titulescu.

Se va păstra aliniamentul construit la carosabilul Carol I, cât și la str. N. Titulescu. Se impune ca lucrările propuse în cadrul investiției „Plan Urbanistic Zonal pentru sistematizare zona UM (actualizare)” să fie corelate cu lucrările din cadrul investiției prin POIM 2014-2020 „proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată în județul Galați în perioada 2014-2020 – mun. Galați”.

- Sistemele de alimentare cu apă și de canalizare se vor dimensiona pentru etapa finală și dezvoltările în zona pentru următorii 25-30 de ani (perioada care reprezintă durata medie de amortizare a lucrărilor executate).
- La întocmirea documentațiilor se va avea în vedere respectarea STAS-urilor și Normativelor în vigoare specifice obiectivelor proiectate;
- Se vor utiliza materiale performante, ecologice, agrementate tehnic și sanitar, și tehnologii noi atât pentru rețelele publice de alimentare cu apă potabilă (fonta ductilă, PEHD), cât și pentru branșamentele de apă, precum și pentru rețelele publice de canalizare (PAFSIN), respectiv pentru racordurile de canalizare proiectate sau cele care vor fi înlocuite, conform standardelor în vigoare.
- Se va prevedea realizarea branșamentelor de apă/racorduri de canalizare pentru toți abonații (toate numerele poștale) și înlocuirea branșamentelor de apă/racorduri de canalizare vechi, aferente proprietăților, dimensionate corespunzător unui breviar de calcul rezultat din inventarierea echivalențelor de debit, în punctele de racord la conductele proiectate se vor monta robinete de concesie din fonta montați în casete etanșe cu tijă, pentru acționarea de la suprafață. Branșamentele individuale de apă vor fi din PEHD PN10, cu îmbinare prin electrofuziune și vor avea diametru minim de 32 mm. Branșamentele de apă și racordurile de canalizare vechi vor fi înlocuite din punctul de racord la noile rețele stradale, până la limita de proprietate. La limita de proprietate se vor prevedea cămine de branșament și cămine de racord pe racordurile de canalizare.
- Pe branșamentele de apă/racorduri de canalizare la limita de proprietate, acestea se vor amplasa în exteriorul proprietăților, pe trotuar.
- Căminele de vizită vor fi prevăzute cu capace din fonta ductilă sau materiale compozite, securizate cu antifurt, cu scări de acces încastrate în peretele căminului.
- Căminele existente și proiectate pe rețelele de apă și canalizare vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale, iar acolo unde se impune acestea vor fi consolidate sau refăcute după caz, asigurându-se prin aceasta siguranța în exploatarea rețelelor de apă și 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, autocurățător 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 (distanțe 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 rețele 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 municipală - 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 Distribuție și 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 și rețeaua 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 distribuție 0,4kV se afla intr-o clădire separată exclusiv destinată acestui scop, clădire de tip anvelopa de beton. De aici pleacă toate rețelele de 0,4kV ce alimentează clădirile și iluminatul stradal din incinta zonei studiate.

Distribuția energiei electrice la consumatori este realizată printr-un sistem radial de rețele 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.

Telecomunicații: 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 rețeaua de telecomunicații 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 și evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale – Pe strada Gheorghe Petrașcu, strada aflata în vecinătatea amplasamentului studiat, se afla o rețea de gaze naturale cu diametrul Dn 350, rețea ce se propune a fi extinsa în 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 comunală: colectarea deșeurilor se va realiza în 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 condițiile art. 4 din OMS 119/2014.

Se vor reactualiza avizele de la furnizorii de utilități – și documentația în consecința.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

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

Zona de instituții și servicii și 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 în partea de sud a terenului, cât și din strada Liniștii, situata în partea de nord, în 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 între clădiri judicioase, precum și o orientare benefica spre est, vest și sud a spațiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces și de amplasare a parcarilor.

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, în zona parcarilor, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

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

1.Zona M5 – zona mixta cu maximum 5 nivele supraterane – zona aflata în vestul amplasamentului, conținând o serie de clădiri existente – din care unele sunt folosite în prezent, iar altele sunt în stare de degradare – dintre care unele sunt propuse spre reabilitare, iar altele spre demolare – conform planșei cu Situatia existenta. Zona prezintă potențial de dezvoltare și 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 suprafata 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 institutii 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. Suprafata relativ mare (cca 5 ha) va fi folosita pentru realizarea unui spital cu 300 de paturi.

Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

Se apreciază ca investitia este ne-relevanta pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate :

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

In zona exista functiuni 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 circulatia redusa in prezent, acesta nu va fi semnificativ.

➤ *Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu*: Funcțiunea propusa (institutii 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*: investitia 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 îmbrăcăminti 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, hârti, 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 bransate 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 naționala					
-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 suprafete de 14325 mp către domeniul public pentru realizarea de circulații auto. Suprafata a fost evidențiată in planșa U4 – Regimul juridic si circulația terenurilor. Este posibil sa fie necesara relocarea unei suprafete 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 și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:*
 - În prezent zona studiată este în intravilan, și are funcțiuni similare în RLU.
 - *Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de intervenție:* documentația de față prevede posibilități de mobilare urbană, precum și modernizarea cailor de circulație din zona. Investiția necesară va fi realizată de beneficiarii prezentei documentații, prin mijloace proprii.
 - *Priorități de intervenție:* În urma avizării PUZ-ului de față, prioritatea va fi realizarea clădirilor propuse, împreună cu dotările aferente acestora.
 - *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:* Zona studiată a trecut prin încercări succesive de găsire a unor funcțiuni care să o re-pună în circuitul municipiului și să o transforme într-o zonă funcțională. Aceste propuneri nu s-au materializat, clădirile existente degradându-se în timp, și reprezentând un impact negativ în zona. Amplasamentul are un potențial bun pentru realizarea unei investiții de dimensiuni apreciabile – precum spitalul propus, potențial rezultat din suprafața relativ mare – și liberă de construcții aflată în proprietatea inițiatorului, precum și posibilitatea racordării facile a utilităților și 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 și 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** și face parte integrantă din acesta.

RLU aferent reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din acesta. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul documentației de față.

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 și completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – 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 și urbanismul – cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al orașului Hârlău și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

RLU este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative:

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

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
RLU ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătura directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Zonificarea funcțională a teritoriului PUZ este stabilită în planșa U2 – Reglementări urbanistice-zonificare.

RLU stabilește reglementări specifice pentru teritoriul **PLAN URBANISTIC ZONAL – SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) – în mun. Tecuci, jud. Galați, zona UM 01589 – cp 805300** în cazul de față alcătuit dintr-o singură unitate funcțională.

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

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

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

Geomorfologic, terenul se află pe o suprafață de teren relativ plat, aflat la cota +48 față de nivelul mării.

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

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

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

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

Resursele de apă și platformele meteorologice: La aprovizionarea cu apă potabilă se va ține seama de Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014; de Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică conf. Legii apelor 107/1996 precum și a HG nr.930/2005 completate și modificate ulterior. Apa potabilă se va obține de la rețeaua publică a municipiului Tecuci, situată la strada Gheorghe Pătrașcu.

Pe teritoriul PUZ studiat nu există platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistică și 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 să protejeze mediul natural și antropic. Poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare a deșeurilor se va face pe baza normelor în vigoare și în funcție de tipul deșeurilor pentru realizarea unei colectări selective a acestora. Depozitarea întâmplătoare a deșeurilor este interzisă și va fi sancționată conform legislației în vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale: În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate și aprobate prin hotărâri ale CJ Galați și/sau Consiliul local al municipiului Tecuci. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului PUZ.

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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism. Distanța între clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate către spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6.00 m.

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

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, stații de calatori,
- c) conducte de alimentare cu apă, canalizare, sisteme de transport gaze, alte rețele și utilități.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile: Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea față 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 în lățime de 100 m de o parte și de alta a caili ferate. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caili ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caili ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

Se stabilește zona de siguranță a caili ferate, în lățime de 20 m de o parte și de alta a axului caili ferate. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20

m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție, în zona de siguranță, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile prevăzute la art. 11¹ 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. Retragera construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

Autorizația de construire se emite numai daca înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, 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 în zona drumului public : În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distanțele minime obligatorii stabilite în prezenta documentație;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în 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 și servicii și locuințe colective, fiind necesare o serie de accese carosabile cu lățimea de 7 m completate de accese pietonale cu lățimea de 1.5 m și plantații de aliniament cu lățimea de 1.5 m – propuse spre realizare prin modernizarea cailor de acces existente (și 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 să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcelele studiate au acces la strada Gheorghe Pătrașcu în partea de sud a amplasamentului și la strada Liniștii în partea de nord a acestuia.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap locomotor și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

1. Este obligatorie racordarea construcției propuse la toate utilitățile disponibile în zonă: acestea sunt prezente la strada Gheorghe Pătrașcu: alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

2. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe trotuare, platforme auto și 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, telecomunicații. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor 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 rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

5. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță 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 publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

7. Se vor respecta condițiile art. 4 din OMS 119/2014.

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

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 în planșa U4 – Situația juridică și circulația terenurilor.

Înălțimea clădirilor: Înălțimea maximă la cornișa a clădirilor nu va depăși 16 m și respectiv 5 nivele supraterane. Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată.

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

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

Clădiri: Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului.

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi și plantate:

Spațiul interstițial dintre clădiri va fi structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul zonei mixte, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) va ocupa minimum 40% din suprafața UTR. În zona de instituții și servicii, procentul va fi de 50%.

Eliminarea arborilor maturi din teritoriul ce urmează a fi urbanizat este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea circulațiilor. Studiul de fata a încercat păstrarea pe poziție a majorității arborilor. Pentru cei care nu există altă 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 și o parte transparentă de 1.50 m dublată 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 funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

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

3. În planșa U2 – Reglementări 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 și 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 și 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 și 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 și 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 și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

**Întocmit,
Arh. Rusu Oana**



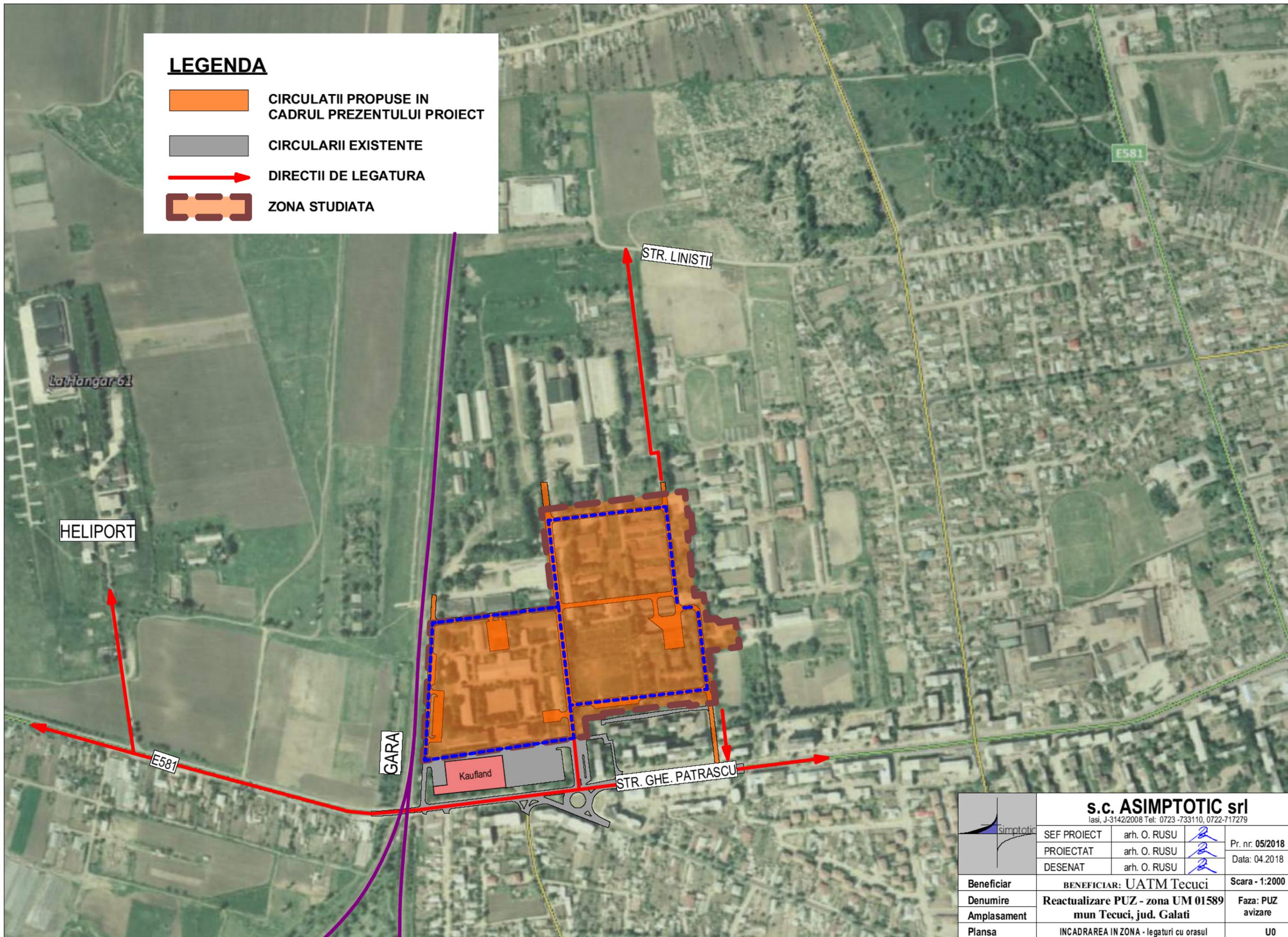
LEGENDA

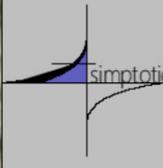
- Conturul
- Strada
- Strada
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea
- Calea

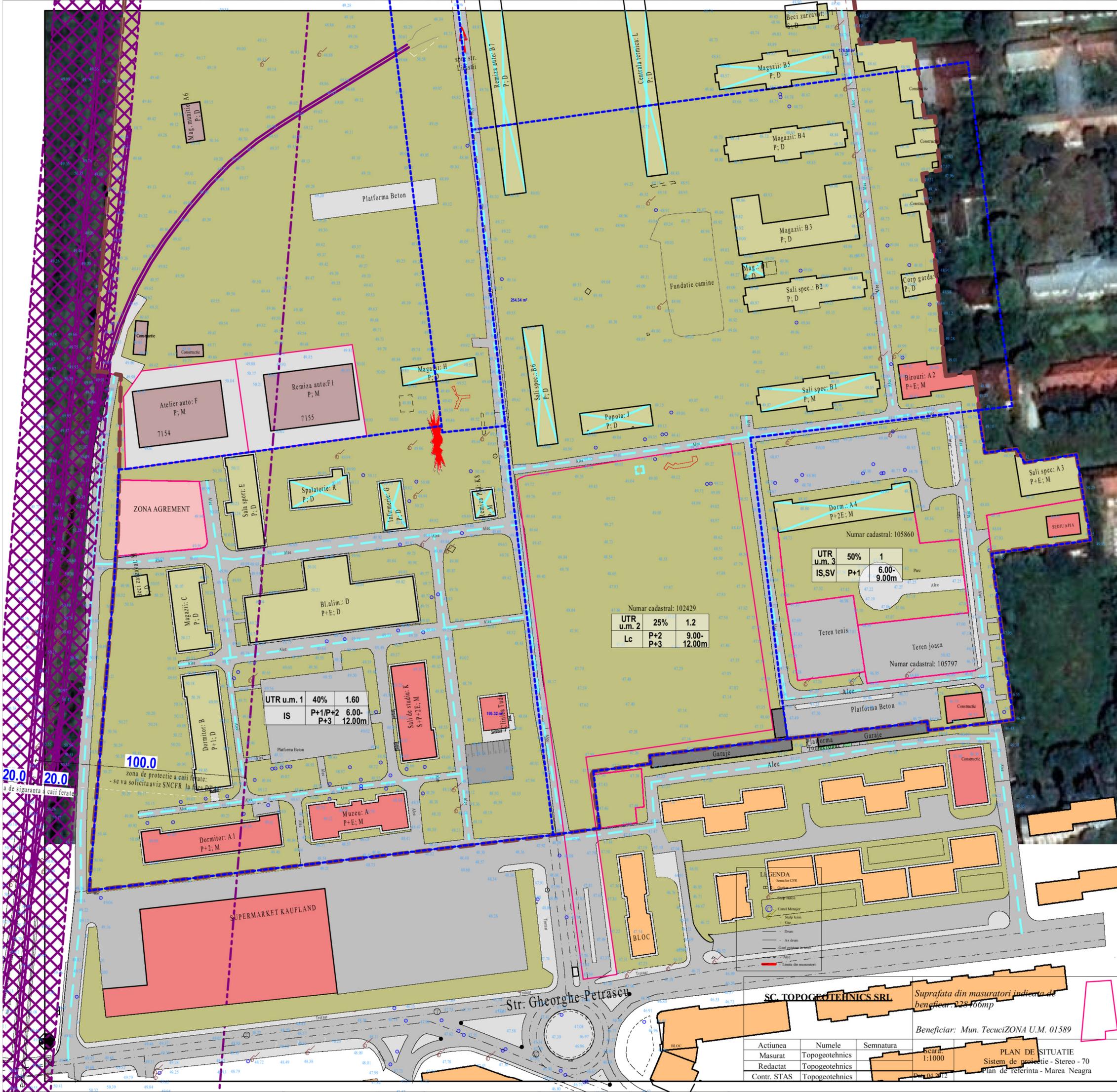
SC. TOPOGEOTEHNICS SRL			Beneficiar: Mun. Tecuci ZONA U.M. 01589 Suprafata din masuratori indicata de beneficiar: 228466mp	
Actiunea	Numele	Semnatura	Scara: 1:1000	PLAN DE SITUATIE Sistem de proiectie - Stereo - 70 Plan de referinta - Marea Neagra
Masurat	Topogeotehnic			
Redactat	Topogeotehnic			
<small>Proiectat de: [Nume] / [Adresa]</small>			<small>Plan 04 7017</small>	

LEGENDA

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



	s.c. ASIMPTOTIC srl Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723-733110, 0722-717279			
	SEF PROIECT	arh. O. RUSU		Pr. nr. 05/2018 Data: 04.2018
	PROIECTAT	arh. O. RUSU		
DESEMAT	arh. O. RUSU			
Beneficiar	BENEFICIAR: UATM Tecuci			Scara - 1:2000
Denumire	Reactualizare PUZ - zona UM 01589			Faza: PUZ avizare
Amplasament	mun Tecuci, jud. Galati			
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	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	INTERSECTII NECORESPUNZATOARE	REORGANIZAREA GENERALA A CIRCULATIEI RUTIERE PRIN STUDIUL ACESTEIA, CARE SA RELEMENTEZE DISFUNCIONALITATEA
	DRUMURI NEAMENAJATE	TRATAMENTE AMENAJARI CONSOLIDARI RECOMENSABILA TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	EXISTENTA UNOR DRUMURI FARA CONTINUTATE	OPTIMIZAREA LEGATURILOR INTRE TOATE CATEGORIILE DE DRUMURI
	ABSENTA PARCAJELOR SI A PIETONALELOR PE TOATE SECTOARELE DE DRUM	AMENAJAREA PARCAJELOR SI A TRASELOR PIETONALE DE-A LUNGUL TUTUROR CAILOR DE COMUNICATIE
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	CIRCULATIA TRANSPORTULUI GREU PRIN INTERIORUL ZONEI	PREVEDEREA UNUI DRUM DE CENTURA PENTRU DEVIAREA TRANSPORTULUI GREU
	LIPSA ILLUMINATULUI PUBLIC	PREVEDEREA DE CORPURI DE ILLUMINAT STRADALE CONECTATE LA RESEAUA ORASENESA
	LIPSA SEMNALIZARII RUTIERE CORESPUNZATOARE	PREVEDEREA UNEI SEMNALIZARI RUTIERE CORESPUNZATOARE
	LEGATURA DEFECTUOASA CU GRASUL	STUDIUL POSIBILITATILOR DE CONECTARE LA ARTERE DE CIRCULATIE MAJORE DIN ORAS
SPATIUL PAVAT, AGREMENT, SPORT	FOND CONSTRUIT IMBATRANIT, IN STARE MEDIE SI PROASTA	PROGRAME DE REVIORARE A ZONELOR IMBATRANITE
	ZONE DEZORGANIZATE, TERENURI VIRANE	CRESTEA 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
	LIPSA DOTARILOR DIN UNELE ZONE DE LOCUIT: SCOALA, GRADINTA, PUNCT MEDICAL, CENTRU DE CARTIER, PUNCT DE COLECTARE A DESEURILOR	PROPUNERE DE PARCELARE/REPARCELARE SI COMPLETARE A TESUTULUI CONSTRUIT FACILITATI PENTRU AMPLASAREA ACESTORA IN ZONELE DEFICITARE
	VECINATATI CONFLICTUALE: CALE FERATA, ZONA DE PRODUCTIE	PROPUNERI DE REZOLVARE A CONFLICTELOR PRIN PLANTATI DE PROTECTIE SI ZONE TAMPON; LIMITAREA SI RELEMENTAREA TIPURILOR DE PRODUCTIE PERMISE NU ESTE CAZUL
PROBLEME DE MEDIU	CLADIRI AFLATE IN PATRIMONIUL CLADIRI CU VALOARE DE PERSONALIZARE A ZONEI	REABILITARE SI REFUNCTIONALIZARE
	REGIM JURIDIC INCERT	REALIZAREA DE DOCUMENTATI CADASTRALE
	LIPSA UNOR DOTARI SPORTIVE; ZONE DE AGREMENT INSUFICIENT SUSTINUTE	REZERVAREA UNOR AMPLASAMENTE PENTRU REALIZAREA ZONELOR DE RECREERE SI SPORT ORGANIZAREA CELOR EXISTENTE
	TERENURI VIRANE, PLANTATI DEZORGANIZATE SAU IMBATRANITE	PROPUNERI DE AMENAJARE SI OPTIMIZARE A SPATIILOR RESPECTIVE
RETELE	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 PLANTATI DE PROTECTIE; STABILIREA DE DISTANTE DE PROTECTIE FATA DE SURSELE DE POLUARE INEVITABILE; RELEMENTAREA 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 ALINCARI DE TEREN SI INUNDABILE IN INTRAVILAN	- NU ESTE CAZUL
PERSPECTIVE DEFAVORABILE		PREVEDEREA DE PLANTATI 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 LOCUINTA 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 FERROVIARA
- RETELE**
- GEIGER
 - RETEA GAZ METAN
 - CAMIN APA-CANAL
 - RETEA TERMIFICARE
 - STALP DIN LEMN
- ELEMENTE TOPOGRAFICE**
- COPAC EXISTENT

Numar cadastral: 102429

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

Numar cadastral: 105860

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

UTR u.m. 1

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

SC. TOPOGEOTEHNICS SRL

Suprafata din masuratori indicata de beneficiar: 228466mp

Beneficiar: Mun. Tecuci ZONA U.M. 01589

Actiunea	Numele	Semnatura	Scara
Masurat	Topogeo tehnics		1:1000
Redactat	Topogeo tehnics		
Contr.	STAS		

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

s.c. ASIMPTOTIC srl

SEF PROIECT arh. O. RUSU

PROIECTAT arh. O. RUSU

DESENAT arh. O. RUSU

Beneficiar: BENEFICIAR: UAT Tecuci

Denumire: PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE) zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galati

Amplasament: SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FUNCTIONALA

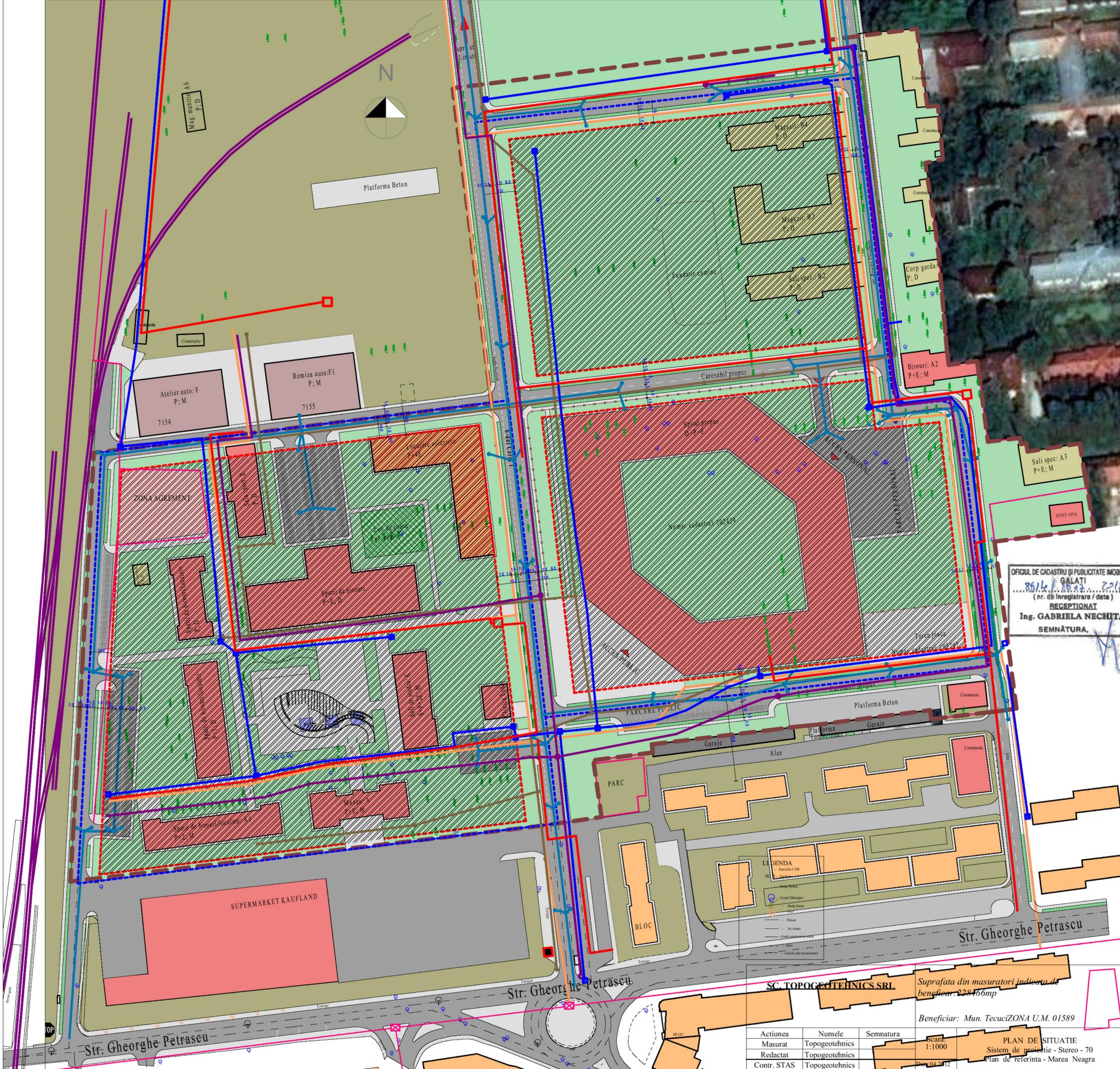
Pr. nr. 05/2018

Data: 06.2018

Scara: 1:1000

Faza: PUZ avizare

U1



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 FEROVIAARA

RETELE

- - GEIGER
- - RETEA GAZ METAN
- - CAMIN APA-CANAL
- - RETEA TERMIFICARE
- - STALP DIN LEHM

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- - COPAC EXISTENT

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
 ...8516/2018...
 (nr. de Inregistrare / data)
RECEPZIONAT
 Ing. GABRIELA NECHITA
 SEMNATURA,

SC. TOPOGEOTEHNICS SRL
 Suprafata din masuratori indicate de beneficiar: 228466mp
 Beneficiar: Mun. Tecuci ZONA U.M. 01589

Actiunea	Numele	Semnatura	Scara
Masurat	Topogeotehnics		1:1000
Redactat	Topogeotehnics		
Contr. STAS	Topogeotehnics		

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

s.c. ASIMPTOTIC srl			
Iasi, J-3142/2008 Tel: 0723-733110, 0722-112729			
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. sef Craciun V.		Scara - 1:1000
Denumire	PUZ - SISTEMATIZARE ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE)		Faza: PUZ
Amplasament	zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galati		avizare
Plansa	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA		U3



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 CIRCULATI: 14325 MP
- TEREN CONCESIONAT/INCHIRIAT
- ZONA CONSTRUIBILA
- ZONA IN LITIGIU

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Județean	Local	Lungime	Suprafata
Instituti publice si servicii					
- Nu sunt in zona studiata					
Gospodari re comunala					
- Nu sunt in zona studiata					
Cai de comunicare					
Terenul este legat de oras prin str. Gheorghe Patrascu, pe amplasmentul exista o serie de alei aflate in stare de degradare, si propuse pentru modernizare. Calea principala carosabila ce traverseaza amplasmentul se numeste b-dul Carol I. Plansa de reglementari urbanistice evidenziaza si alei circulatii secundare.			Da	1500 m	
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 rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii					
Nu exista in zona studiata					
Sisteme de protectie a mediului			Da		
- masuri de sistematizare verticala; plantati de arbusi; plantati de aliniament.					
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					
- nu este cazul.					

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
 8516/2018
 (nr. de Inregistrare / data)
RECEPȚIONAT
 Ing. GABRIELA NECHITA
 SEMNĂTURA,



SC. TOPOGEOTEHNICS SRL
 Suprafata din masuratori indicata de beneficiar: 228466mp

Actiunea	Numele	Semnatura	Scara	PLAN DE SITUATIE
Masurat	Topogeotronics		1:1000	Sistem de proiectie - Stereo - 70
Redactat	Topogeotronics			Plan de referinta - Marea Neagra
Contr. STAS	Topogeotronics		Data: 04.2012	

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. sef Crăciun V.		Scara - 1:1000
Denumire	PUZ - SISTEMATIZAREA ZONA UM 01589 (ACTUALIZARE)		Faza: PUZ
Amplasament	zona UM 01589 - CP 805300, mun. Tecuci, jud. Galati		avizare
Plansa	SITUATIA JURIDICA, CIRCULATIA TERENURILOR		U4