

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

## **CUPRINS**

### **MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

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

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Alimentarea cu apă
- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Gospodărie comunală
- 3.13. Protecția mediului
- 3.14. Obiective de utilitate publică

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

#### **5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2

Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN

Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ

---

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  
CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ,  
MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET,  
SPĂLĂTORIE, TERASĂ**
- **Beneficiar:** **S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. prin  
CREȚOIU VASILE MARIAN**
- **Proiectant:** **S. C. SCUAR S.R.L. TG – JIU.**  
str. Iosif Keber, nr. 1, județul Gorj.  
Telefon/Fax 0353401222; 0723/387997.
- **Data elaborării:** **AUGUST 2016**

#### 1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;

c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;

e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;

f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Prin **Planul urbanistic zonal** se stabilesc **reglementări** noi cu privire la:

- *regimul de construire;*

- *funcțiunea zonei;*

- *înălțimea maximă admisă;*

- *coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);*

- *procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);*

Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2

Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN

Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ

---

- retragerea clădirilor față de aliniament
- distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentației de autorizare a construcțiilor se va putea solicita și elibera autorizația de construire.

### 1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al orașului Țicleni. În această documentație terenul S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. apare ca teren intravilan, situat în UT.R. 1 – Zona centrală.

În prezent, este în curs de actualizarea P.U.G. –ul orașului Țicleni. Până la aprobarea P.U.G.-lui actualizat se vor respecta, după avizare și aprobare, reglementările din P.U.Z.-ul propus, reglementări care vor fi incluse în noul P.U.G.

- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, Actualizat în anul 2009 de către Universitate de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" – Centrul de cercetare, proiectare expertiză și consulting.

- Identificarea și delimitarea hazardelor naturale (cutremure, alunecări de teren și inundații). Hărți de hazard la nivelul teritoriului județean. Regiunea IV (sud – vest Oltenia), județele Vâlcea, Gorj, Dolj, Olt și Mehedinți. Județul Gorj. Vol. I și II. Elaborat de IPTANA – S.A. București. PR. NR. 244/3708 DIN ANUL 2007.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificat de Urbanism nr. 33 din 18.07.2016, emis de Primăria Țicleni;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:500;
- Contrat de concesiune nr 4889 din 17.03.2016;

Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2

Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN

Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ

---

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate**

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare, construindu-se într-un ritm fără precedent.

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, pentru amplasarea unor noi obiective de interes local.

Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate mai sus.

### **2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare**

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

## **DATE GENERALE DE AMPLASAMENT**

Teritoriul administrativ al orașului Țicleni este situat în partea de est a județului Gorj, la limita cu județul Vâlcea, pe dealurile de tranziție dintre Subcarpați și podișul

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

Getic, străbătută de paralela 450 latitudine nordică, și la aproximativ 22 km vest de meridianul 240 longitudine estică. Orașul este situat la o altitudine maximă de 843 m față de nivelul mării, pe coama și versanții Dealului Muierii.

Teritoriul administrativ al orașului Țicleni este situat în partea centrală a județului Gorj și are ca vecinătăți:

- la nord, orașul Tg-Cărbunești;
- la est, comunele Bărbătești și Jupânești;
- la vest, comunele Dănești și Bâlteni;
- la sud, comunele Aninoasa și Săulești.

Din punct de vedere geomorfologic teritoriul orașului Țicleni este cuprins în zona subcarpatică, respectiv în depresiunea subcarpatică olteană formată dintr-o succesiune de dealuri cu înălțimi de 400 - 500 m, și lunci de-a lungul văilor principale.

Orașul Țicleni se află în ulucul depresionar Tg-Jiu - Cărbunești, constituit aproape în totalitate din lunci și terase.

Zona cea mai favorizată pentru așezările omenești o reprezintă Valea Cioianei, cu o altitudine de 200 - 300 m și care reprezintă circa 25% din suprafața orașului.

Apele de suprafață reprezentate de pârâul Cioiana, ce străbat teritoriul orașului de la nord - vest la sud - vest, fac parte din bazinul hidrografic al râului Jiu, la care se adaugă o serie de afluenți mai puțin importanți.

Apele de suprafață constituie principala sursă pentru alimentarea cu apă potabilă a populației și animalelor, deși uneori suferă calitativ din cauza activității industriale. Pânza freatică are adâncimi variabile iar apa este relativ corespunzătoare și în cantitate suficientă.

Debitele de apă înregistrate au valori diferite în funcție de altitudine și de

Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2

Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN

Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ

---

regimul de precipitații, anual înregistrându-se viiturile de primăvară (februarie - mai) când, la apa din ploi se adaugă și apele rezultate din topirea zăpezilor, ca și viiturile de toamnă cu frecvența mai mică și cu debite mai mici decât cele de primăvară.

Vara debitul de apă scade, iar în timpul secetelor afluenții Cioianeii rămân fără debit.

Cantitatea medie de precipitații este de 998 ml/m<sup>2</sup> pe an.

Clima, în general, este temperat continentală cu o varietate de nuanțe ca urmare a poziției geografice, a circulației atmosferice și a componentelor de relief prezente și cu o influență mediteraneană.

Ea se caracterizează prin următoarele particularități:

- radiația solară se cifrează la cca. 1200 kcal/cm<sup>2</sup>/an;
- temperatura medie anuală este de + 9,7<sup>0</sup> C (care dă în general confort termic) cu medii de +5,2<sup>0</sup>C în luna ianuarie și de +21,2<sup>0</sup>C în luna iulie;
- precipitațiile au o distribuție neuniformă cu maxime în perioadele mai - iunie și noiembrie și cu minime în luna februarie;
- stratul de zăpadă are o durată de 50 - 65 zile/an, grosimea acestuia variind între 70 - 90 cm; numărul zilelor tropicale (cu temperatură peste 30<sup>0</sup>C) ajunge la numai 20 zile pe an, iar al zilelor de iarnă (temperaturi sub 0<sup>0</sup>C) este de 10 - 20 zile pe an.

Datorită influențelor mediteraneene clima înregistrează și anumite inversiuni de temperatură care fac ca în vatra orașului temperatura să fie mai scăzută decât pe platformele învecinate.

Solurile sunt specifice zonei piemontane, în zona colinară, predominând cele brune podzolice distribuite de regulă în asociație cu soluri brune.



*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

Calitatea acestor soluri influențează în mod direct resursele naturale și implicit activitatea economică a orașului.

Pe tipul solurilor brune sunt dezvoltate cu prioritate culturile de porumb, viță de vie dar și pomii fructiferi, respectiv peri, meri, pruni, gutui, care dau rezultate deosebit de bune. Solurile brune podzolice sunt slab productive și sunt bune pentru pădurile de foioase: fag, gorun, stejar și carpen.

### **STRATIFICAȚIA TERENULUI**

Stratificația terenului de fundare este unitară pe toată suprafața de amplasament a obiectivului care se proiectează.

Formațiunile „în situ” (nederanjate) care alcătuiesc terenul de fundare, sunt de natură aluvionară și aparțin cuaternarului superior, reprezentat de următoarea succesiune litologică de bază:

#### **Sondaj - S1**

0,00 - 0,30 m - sol vegetal argilos;

0,30 - 4,00 m - argilă prăfoasă, gălbuie (depozite de luncă aluvionară);

4,00 - 4,50 m - pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă-argiloasă

(depozite grosiere de terasă aluvionară), strat care se continuă în adâncime.

Sub depozitele de terasă aluvionară din zona activă a fundațiilor la adâncimi de peste 7,00 m se întâlnește complexul argilo - mănios vânat, considerat ca rocă de bază - reper, din zona orașului Țicleni.

Grosimea complexului argilo - marnos vânat, este de ordinul zecilor de metri și reprezintă fundamentul geologic al bazinului subcarpatic.





Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2

Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN

Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ

matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de  $B = 1,0$  m și adâncimea de fundare  $D_f = 2,0$  m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

- Din punct de vedere seismic, conform P 100 - 96, pentru amplasamentul respectiv, rezultă:

- Zona seismică de calcul „E”

- Perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec,

- Coeficientul  $K_s = 0,15$

- Zona climatică B – STAS 10101/21

- Greutatea de referință a stratului de zăpadă ( $g_z$ ) este de  $1,2 \text{ KN/m}^2$

- Zona eoliană „A” - Stas 10101/21 - 90.

- Sarcina datorită acțiunii vântului ( $g_v$ ) este de  $0,30 \text{ KN/m}^2$

Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2

Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN

Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ

---

- Adâncimea de îngheț maximă este de 0,80 m .

- Conform normelor TS terenul este tare.

### **RECOMANDĂRI GEOTEHNICE**

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.

- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.

- Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

### **2.3. Încadrarea în localitate**

Zona studiată este situată în intravilanul aprobat al orașului Țicleni, în U.T.R. 1 – Zona centrală.

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

## **2.4. Circulația**

Accesul auto și pietonal la amplasamentul studiat se face prin intermediul Străzii Stadionului.

## **2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial**

Terenul studiat are o suprafață de 995 mp.

În prezent terenul este liber de construcții, pentru realizarea investiției propuse nefiind necesare desființări.

Bilanțul teritorial existent este: POT = 0,00%, CUT = 0,00.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Zona studiată dispune de toate rețele tehnico – edilitare.

În zonă telefonie mobilă (Vodafone, Orange și Telekom) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune.

Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

## **2.7. Probleme de mediu**

În prezent, zona este neexploată din punct de vedere agricol.

În urma lucrărilor propuse (amenajări drumuri și alei, lucrări pentru realizare rețele tehnico – edilitare, împrejurări, construcții etc.) nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarilor și va avea folosința de curți construcții. Destinația va fi teren pentru prestări servicii (stație distribuție combustibil auto), comerț.

Organele administrației locale, cât și investitorii, promovează acest tip de dezvoltare, considerată a fi ca o continuare a zonei economice de dezvoltare a orașului Țicleni, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și comunității.

Din discuțiile purtate cu investitorii interesați de extinderea zonei și din semnalele transmise administrației locale, au rezultat următoarele necesități și opțiuni relevante pentru proiectul de față:

- valorificarea superioară a terenurilor - care implicit generează o creștere a prețului terenurilor înconjurătoare, o creștere a taxelor, impozitelor și veniturilor bugetare;

- terenuri noi pentru construcția de obiective economice - noi locuri de muncă;
- creșterea gradului de echipare tehnico-edilitară;
- transformarea calitativă a rețelelor stradale și îmbunătățirea platformelor și a căilor de circulație;

- amplasarea unor dotări în localitățile componente ale orașului - intensificarea procesului de urbanizare.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei căi de circulație importante de trafic. De asemenea o componentă importantă este prezența în zonă a rețelelor tehnico – edilitare.

În acest spațiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput de-a lungul drumului și completarea zonei cu spații verzi,

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

aranjamente peisagistice, mobilier urban.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.**

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de dezvoltare urbanistică a zonei.

Din Regulamentul urbanistic propus, terenul studiat este propus a face parte dintr-un U.T.R. nou - Zona comerț și prestări servicii, Oraș Țicleni.

Zona studiată este pretabilă ca zonă pentru amplasarea unei stații de desfacere a produselor petroliere, comerț și prestări servicii, fiind situată de-a lungul Străzii Stadionului, în vecinătate neexistând alte stații de distribuție combustibil auto.

Pe lângă aceste construcții sunt necesare lucrări privind infrastructura: drum, trotuar și rețele tehnico-edilitare.

#### **3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism**

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;



Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2

Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN

Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ

- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există un cadru natural ce poate fi valorificat

### 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principala funcțiune a zonei, grupată într-o singură unitate teritorială de referință este: Zonă pentru depozitarea și comercializarea produselor petroliere, comerț, prestări servicii și sediu firmă. Acesta va forma un nou U.T.R. și va fi parte integrantă a P.U.G.-ului orașului Țicleni.

În prezent terenul are folosința de curți construcții și este liber de construcții. Procentul de ocupare al terenului (POT) existent este de 0,00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) existent este 0,00.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) propus este de 50,00%, iar coeficientul de utilizare maxim al terenului (CUT) propus este de 0,50 – 1,00.

Bilanțul teritorial propus este următorul:

TOTAL SUPRAFAȚĂ		din care	Construcții		Alei carosabile		Spații verzi	
mp	%		mp	%	mp	%	mp	%
995,00	100,00		150,00	15,08	350,00	35,18	495,00	49,75

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

### **3.5. Căile de comunicație**

Accesul la terenul studiat se va face din Strada Stadionului, stradă situată de-a lungul limitei nord – estice a proprietății domnului Crețoiu.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Amplasamentul studiat se poate racorda la toate rețelele tehnico – edilitare.

### **3.7. Alimentarea cu apă**

Pentru alimentarea cu apă se propune racordarea la rețeaua stradală existentă în zonă.

Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

### **3.8. Canalizarea**

Canalizarea menajeră se va rezolva prin bransarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

### **3.9. Alimentarea cu energie electrică**

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin prelungirea rețelei electrice existente.

Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

### **3.10. Telecomunicații**

Zona poate fi racordată la rețeaua de telefonie fixă care există în zonă, iar telefonie mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții.

### **3.11. Alimentarea cu căldură**

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (în general construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sistem individual (centrală termică pe energie electrică).

### **3.12. Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă există posibilitatea de a se realiza rețea de gaze naturale.

### **3.13. Gospodărie comunală**

În incinta terenului studiat se va realiza platformă pentru depozitarea deșeurilor menajere (care vor fi preluate și depozitate la groapa de gunoi a localității prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate).

### **3.14. Protecția mediului**

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile.

Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și amenajărilor pe verticală.

Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în

Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2

Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN

Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ

---

pubele special amenajate.

Zona de depozitare a produselor petroliere care constă în montarea a două rezervoare îngropate, a câte 30 tone se va îngrădi cu țarc din plasă de sârmă.

Se vor lua măsuri pentru a nu apărea scurgeri în pânza freatică.

### **3.15. Obiective de utilitate publică**

Având în vedere că toate terenurile din zona studiată sunt proprietate particulară și corelând cu interesele proprietarilor acestora, pe amplasamentul studiat nu sunt obiective de utilitate publică propuse, obiectivele propuse fiind particulare (private).

## **4. CONCLUZII**

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- terenul studiat este în proprietatea S. C. OIL PETROMARIO S.R.L, conform actelor anexate în copie la documentație;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului;
- se propune funcțiunea de livrare produse petroliere, skid G.P.L., comerț, prestări servicii și sediu firmă ca funcțiune dominantă;
- se propune realizarea de construcții cu un regim de înălțime P ... P+1;
- se propune realizarea infrastructurii care se va compune din acces la stația de distribuție, alei pietonale, rigole stradale și rețele tehnico-edilitare.

Pentru stabilirea regimului de înălțime s-au avut în vedere:

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

- regimul de înălțime al cădirilor învecinate.

Criteriile în baza cărora s-a stabilit regimul de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;
- efecte compoziționale.

În aceste condiții și datorită vecinătății (terenuri particulare) construcțiile nu au reglementări impuse strict, urmînd a fi concret stabilite la momentul autorizării lor. Atît așezarea lor în compoziții cît și dimensiunile construcțiilor vor fi stabilite la faza Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizație Construire (D.T.A.C.).

Construcțiile propuse se pot realiza sub forme și volumetrii variate, fiind interzise construcțiile cu arhitectură atipică (gen pagode) care sunt în discordanță cu construcțiile din comună și județ.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil.

Etapela de intervenție sunt următoarele:

- trecerea la realizarea lucrărilor de echipare edilitară în zonă (în mod deosebit alimentarea cu apă potabilă și canalizarea apelor pluviale);
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

## **PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire.

*Plan Urbanistic Zonal, Oraș Țicleni, Strada Stadionului, Nr. 2*

*Beneficiar: S.C. OIL PETROMARIO S.R.L. - prin CREȚOIU VASILE MARIAN*

*Denumirea investiției: CONSTRUIRE STAȚIE PECO – BENZINĂ, MOTORINĂ ȘI G.P.L., MARKET, SPĂLĂTORIE, TERASĂ*

---

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism.

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul Local al Orașului Țicleni;
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.

Aceasta se face în ședința Consiliului Local al Orașului Țicleni, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al orașului.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentație Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,

Arh. Florescu Dumitru

Arh. Răducan Morega Corneliu