

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
CONSILIUL LOCAL

## **HOTĂRÂREA nr. 147**

### **din 20.04.2016**

*privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Restructurare urbană zona Complex Comercial Ancora, Amenajare arteră de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare Cartier Mazepa I, Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Marius Stan*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 202/18.04.2016*

*Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 20.04.2016;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 44690/18.04.2016 a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Marius Stan;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr. 44692/18.04.2016 al Instituției Arhitect Șef;*

*Având în vedere raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător;*

*Având în vedere dispozițiile art. 56 alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 5, alin. (1) din Anexa la Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;*

*Având în vedere dispozițiile art. 12 din Anexa la HCL nr. 238/26.05.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;*

*Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. c), lit. d), alin. (5), lit. c), alin. 6, lit. a), pct. 11 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;*

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal „Restructurare urbană zona Complex Comercial Ancora, Amenajare arteră de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare Cartier Mazepa I, Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Se aprobă documentația de urbanism, Plan Urbanistic Zonal „Restructurare urbană zona Complex Comercial Ancora, amenajare arteră de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare Cartier Mazepa I, Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”, elaborată de către Societatea Bodo Invest SRL, conform Contractului de servicii nr. 21772/23.02.2015, încheiat cu Municipiul Galați, individualizată în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** - Elaboratorul își asumă răspunderea pentru calitatea serviciilor prestate și va asigura consultanță pentru corectarea diverselor deficiențe care pot apărea pe perioada implementării documentației de urbanism în practica administrativă, pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la aprobarea acesteia în Consiliul Local Galați.

**Art. 4** - Documentația de urbanism, Planul Urbanistic Zonal „Restructurare urbană zona Complex Comercial Ancora, amenajare arteră de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare Cartier Mazepa I, Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”, se aplică pe întreaga perioadă de valabilitate a documentației de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI”.

**Art. 5** - Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

**Art. 6** – Secretarul Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,  
Florin Popa

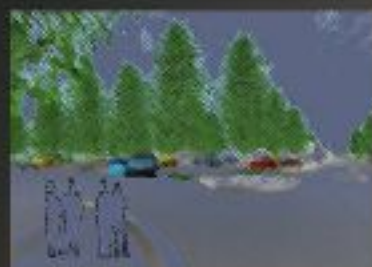


Contrasemnează,  
pt. Secretarul Municipiului Galați,  
cj. Nicolae Costache

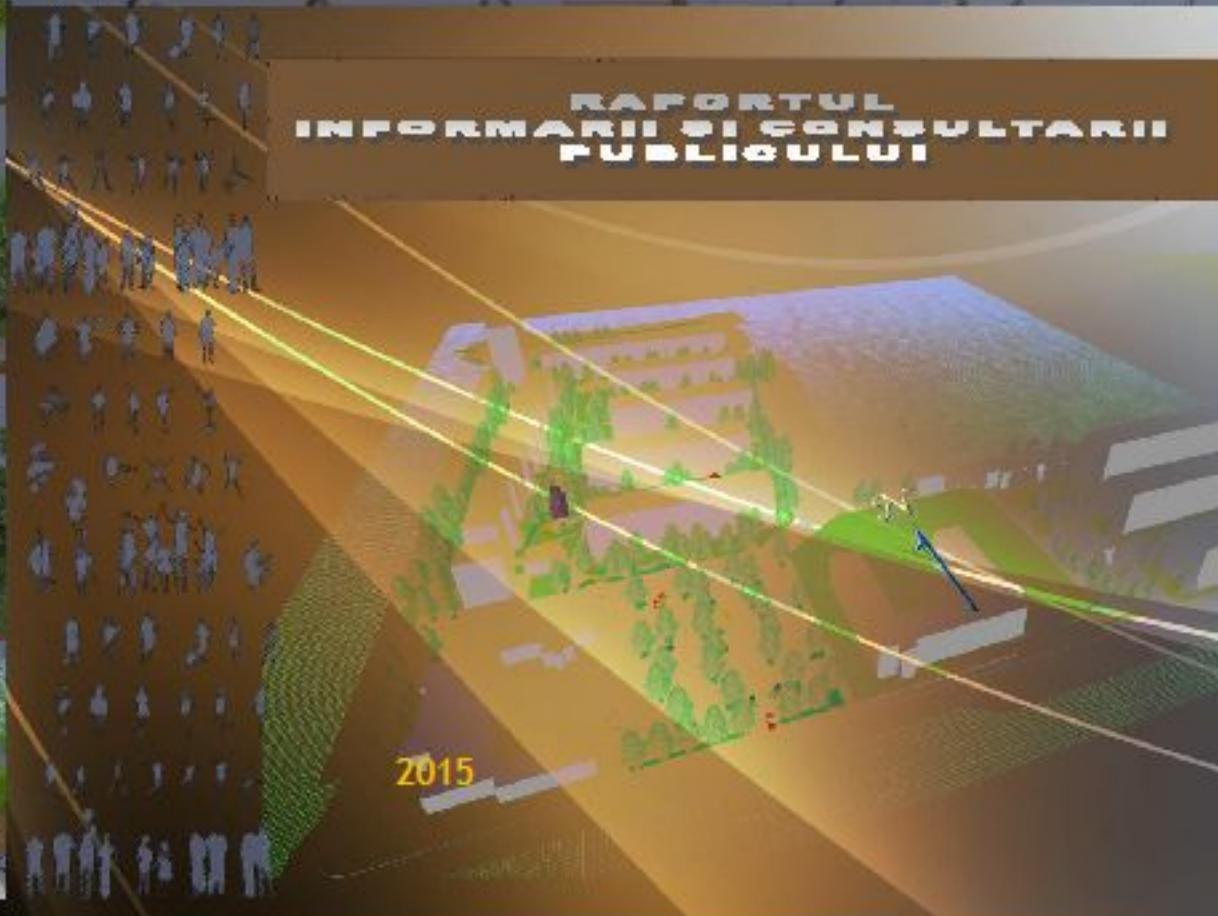


# P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ

ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA – CARTIER MAZEPA.  
AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ  
STR. AL. LĂPUȘNEANU – STR. ROSIORI  
INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



**RAPORTUL  
INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII  
PUBLICULUI**







PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI  
Strada Domnească, nr.38, 800830 Galați - ROMÂNIA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF  
SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
TELEFON: 0236/307708, FAX: 0236/461460  
e-mail : arhitectsef@primaria.galati.ro, site :www.primaria.galati.ro

**RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI PRIVIND  
PLANUL URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA – ZONA COMPLEX  
COMERCIAL ANCORA – CARTIER MAZEPA, AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE  
PARCARE. Fundamentarea conditiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica**

Conform Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (\*actualizata\*) privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 47, alin.(1) « planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamica urbana accentuata. Planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul urbanistic general »

Contractul de servicii nr. 21772/23.02.2015, având ca obiect : **ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL « RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA, CARTIER MAZEPA I. AMENAJARE ARTERĂ DE LEGATURĂ STRADA ALEXANDRU LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică »**, este in curs de derulare.

Pentru elaborarea documentatiei de urbanism, conform temei de proiectare sunt prevazute urmatoarele etape de elaborare :

**Etapa I Stabilirea, delimitarea si caracterizarea zonei studiate**

**Faza I.1.** Studii de fundamentare cu caracter analitic

**Faza I.2.** Studii de fundamentare cu caracter consultativ

**Faza I.3.** Actualizare suport topografic

**Etapa II Intocmirea planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism aferent pentru zona studiata**

**Faza II.1.** Propuneri preliminare de reglementari urbanistice

- Avizare Comisia Tehnica de Amenajare a teritoriului si Urbanism

**Faza II.2.** Consultarea populatiei in conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism



**Faza II.3.** Elaborarea Raportului de mediu. Intocmirea documentatiilor necesare pentru obtinerea avizelor/acordurilor emise de catre organismele centrale/teritoriale interesate

**Faza II.4.** Redactarea finala a documentatiei P.U.Z. dupa primirea observatiilor finale din partea beneficiarului, a propunerilor enuntate de populatie in procesul de informare si consultare a publicului cat si ba propunerilor institutiilor/organismelor interesate

- Avizare Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism
- Avizare Comisa de Urbanism a Consiliului local Galati
- Aprobare in Consiliul local Galati

Conform art.5 alin. (1) din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultarea a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism „...procesul de informare si consultare a publicului se finalizeaza cu raportul informarii si consultarii publicului, raport ce se supune atentiei autoritatilor administratiei publice responsabile cu aprobarea planului, impreuna cu documentatia completa”

Informarea si consultarea publicului se face in conformitate cu reglementarile legale privind transparenta decizionala si participarea publicului la luarea deciziilor care privesc dezvoltarea durabila a municipiului.

Prin procedeul informarii si consultarii populatiei se urmareste implicarea acestia in procesul dezvoltarii teritoriului zonei astfel incat fiecare cetatean sa constientizeze faptul ca orasul pe care ni-l dorim il putem construi doar impreuna, respectand reguli, strategii si planuri pe care cu totii ni le insusim.

Astfel se impune intocmirea raportului informarii si consultarii publicului de catre structura de specialitate din cadrul administratiei publice locale, acestea urmand a fi dat publicitatii pe pagina de internet a Primariei municipiului Galati

## **ETAPE PARCURSE**

### **Etapa I Stabilirea, delimitarea si caracterizarea zonei studiate**

Faza I.1. Studii de fundamentare cu caracter analitic

Faza I.2. Studii de fundamentare cu caracter consultativ

Faza I.3. Actualizare suport topografic

### **Etapa II Intocmirea planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism aferent pentru zona studiata**

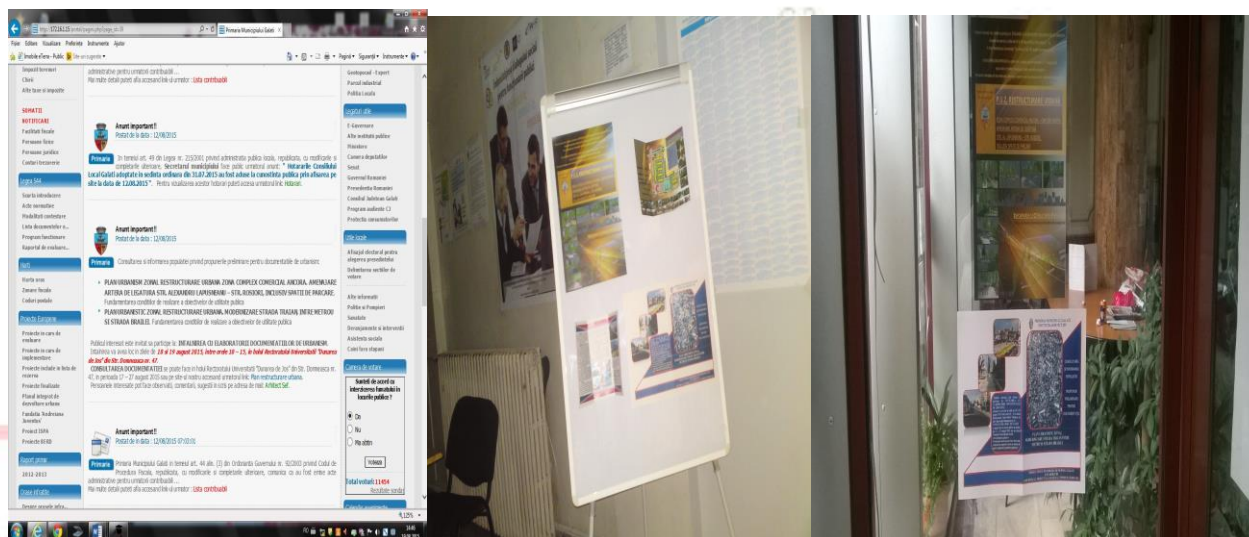
Faza II.1. Propuneri preliminare de reglementari urbanistice

- Avizare Comisia Tehnica de Amenajare a teritoriului si Urbanism

Faza II.2. Consultarea populatiei in conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat in conformitate cu prevederile din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultarea a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism SI A Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011 precum si in conformitate cu graficul de lucru/calendarul actiunilor pentru aceasta etapa, cu privire la propunerile preliminare de reglementari urbanistice "PLAN URBANISTIC ZONAL "RESTRUCTURARE URBANĂ ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA – CARTIER MAZEPA I. AMENAJARE ARTERĂ DE LEGATURĂ STRADA ALEXANDRU LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI. INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE CARTIER MAZEPA I. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică".

- In data de 14.08.2015 – afisarea planselor continand propunerile preliminare elaborate pentru a fi vizionate de publicul interesat, in holul Universitatii “Dunarea de Jos”,
- In perioada 17-27 august 2015, consultarea documentatiei de catre publicul interesat,
- In zilele de 18 si 19 august 2015, elaboratorii documentatiei au stat la dispozitia publicului interesat pentru intrebari, interpelari, sugestii, discutii.



Anuntul privind organizarea dezbaterei publice a fost postat pe site-ul Primariei municipiului Galati: [www.primaria.galati.ro](http://www.primaria.galati.ro), in data de 12.08.2015.

Publicul a fost informat cu privire la consultarea documentatiei, precum si asupra posibilitatii de a transmite sugestii, observatii si opinii, in scris la sediul Primariei municipiului Galati din strada Domneasca nr. 38 sau pe adresa de email: [arhitectsef@primaria.galati.ro](mailto:arhitectsef@primaria.galati.ro).



De asemenea:

- La sediul Primariei municipiului Galati din strada Domneasca nr.38 a fost afisat anuntul pe panou special amenajat;
- Afisarea anuntului in locuri vizibile la: Centrul de Informare a Cetateanului din strada Fraternitatii nr.1, sediul Rectoratului Universitatii "Dunarea de Jos";
- Informatiile au fost furnizate si prin distribuire de fluturasi publicitari/flyere de informare la asociatiile de proprietari din zona de studiu.





În continuare redăm observațiile/propunerile din partea populației, formulate în cadrul procesului de consultare publică pentru elaborarea **“PLANULUI URBANISTIC ZONAL. RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA CARTIER MAZEPA I. AMENAJARE ARTERĂ DE LEGĂTURĂ STRADA ALEXANDRU LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică»** și punctul de vedere/răspunsul din partea elaboratorului documentației de urbanism.

- **Referitor la observația privind justificarea necesității poziționării arterei de legătură dintre strada Rosiori și Alexandru Lapusneanu.**

**Răspuns :** Soluția din PUZ a fost preluată ca documentație existentă în zonă prin Studiul de fezabilitate – Amenajare artera de legătură str. Al. Lăpușneanu - str. Rosiori, inclusiv spații de parcare cartier Mazepa I. Poziționarea acestuia în modul din prezenta documentație se justifică prin necesitatea distanțării de traficul pietonal din zona școlii, precum și de accesul de aprovizionare al Complexului Comercial Ancora. În plus, se poate considera necesitatea reorganizării zonei în general datorită aspectului neurban al acestuia: clădiri parțial demolate, drumuri defundate, grad de ocupare cu funcțiuni urbane slab reprezentată.

- **Referitor la observația:** „În cazul PUZ-ului zonei Ancora, situația semnalată este asemănătoare, aici fiind vorba despre concentrarea exagerată a atenției pe celebra parcare dorită în locul garajelor actuale, fără a se observa o realitate care sare în ochi, aceea că acest cartier Mazepa 1 are deja spații uriașe disponibile, compatibile scopului, inclusiv în imediată apropiere a Școlii 28. Este vorba de suprafețe mari, de așa-zise spații verzi, în realitate zone dintre blocuri vitate de lume, invadate de largi îngrădiri

personale, printre vaste bălării cu aspect de jungla sălbatică (între blocurile C1-C2, C3-C4, C7-C8) sau uriașe extinderi de parter (unele cu etaj!) cu aspect de cotete urbane (în spatele blocului B1). Veritabile enclave izolate, utile revalorificării lor ca spații verzi, moderne, combinate cu parcuri civilizate, eventual și cu spații de joacă”.



**Raspuns :** Spațiile dintre blocuri au fost amenajate ca parcuri în mod alternativ – respectiv între blocurile C2-C3, B1-C. A umple cu parcuri fiecare spațiu dintre blocuri ar lipsi acele locuințe de aproape orice spațiu verde sau spațiu disponibil pentru joacă și petrecerea timpului liber. Distrugerea unui spațiu verde în prezent plantat și sănătos pentru locuitorii blocurilor în locul amenajării unui spațiu deja ocupat cu circulații și spații de parcare (cel dintre Complexul comercial « Ancora » și Școala generală nr. 28) nu a fost considerată o soluție eficientă de către elaborator. Spațiile dintre blocurile B1-C1, respectiv C2-C3 au fost amenajate cu parcuri pentru respectivele blocuri, în timp blocul C4 are parcuri amenajate între Complexul comercial « Ancora » și Școala generală nr.28. Spațiile dintre blocurile C1-C2, respectiv C3-C4 au fost amenajate ca parc, respectiv loc de joacă pentru zona – astfel de spații nefiind disponibile în imediata apropiere. Utilizarea acestor spații atât ca parcare, cât și ca funcțiunea propusă de elaborator nu este posibilă datorită distanței dintre blocuri. Un argument în plus pentru

evitarea distrugerii spațiului verde existent în proporție mare în vederea realizării de mai multe parcuri este procentul de spațiu verde în zona relativ apropiat de cel reglementat ca minim în documentațiile de urbanism (28%).



Extinderile de la parter cu funcțiune comerciala au fost preluate din ridicarea topografică, conform legii, și considerate ca situație existentă. Elementele parazitare incluzând nu doar garaje și chioscuri, cât și împrejuririle din spate blocului B1 sunt propuse spre desființare în cadrul documentației, planșa de reglementări urbanistice prezentând situația propusă cu amenajări de spațiu verde public pe locul acestora.



- **Referitor la observația:** „Ei bine, nici elaboratorul PUZ-ului Ancora nu sesizează, nu marchează și nu explică nici îngrădirile personale, și nici acele construcții hidoase din dosul blocului B1, deși are o deosebită grijă să marcheze, în fața aceluiași bloc, citez din legenda „spații comerciale prevăzute la parterul blocurilor, provenite din conversii”

**Răspuns:** Spațiile comerciale menționate sunt marcate ca atare din situația lor în oficiul de cadastru: elaboratorul documentației este obligat să preia această situație existentă din ridicarea topografică întocmită conform legii. Denumirea de spații comerciale este dată de funcțiunea acestora înscrisă în cadastru, iar faptul că sunt clasificate ca provenind din conversii reflectă modalitatea în care aceste spații au apărut.

- **Referitor la observația privind împrejuririle parazitare existente care deteriorează imaginea urbană**

**Răspuns:** Reglementările privind împrejuririle sunt prezentate la capitolul 2.5 din Memoriul aferent PUZ – Calitatea spațiului public și a peisajului și reglementate la cap 5.3 - REGULI PRIVIND AMENAJAREA PLANTAȚIILOR din



Regulament : „Subzona include parcajele în zonele rezidențiale. Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat acestora și echipamentele pentru iluminat public. Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare: Eliminarea împrejurimilor care deteriorează imaginea urbana și limitează suprafața utilă;”

- **Referitor la observația** : „Și asta în condițiile în care, în alte zone, (spre exemplu între blocurile Salcia), lipsa de realism mai sus invocată apare plenar prin propuneri fanteziste de parcuri subterane, numite în aceeași legendă „zone în care este posibilă realizarea de spații verzi de tip V1”. Din care se înțelege că ar fi vorba despre conversia unor parcuri actuale (cum e cea dintre blocurile Salcia) într-un fel de „grădini suspendate”, așezate pe uriașe buncare din beton subterane, destinate parcurii de autoturisme. Sigur că o astfel de soluție este viabilă în fața unei mari instituții, dar nu și între blocuri de garsoniere, precum Salcia, locuite de proprietari săraci, sau chiriași cu probleme sociale”



**Răspuns :** Toate spațiile de parcare dintre locuințe au fost marcate cu aceeași „posibilitate de transformare în spații verzi prin realizarea de parcuri subterane” întrucât aceste spații de parcare, apropiate de geamurile locuințelor, sunt cele mai nocive pentru acestea. În mod evident unele poziții sunt mai potrivite decât altele pentru o astfel de investiție în prezent, dar o documentație

de urbanism nu autorizează nici un fel de lucrări, ci doar oferă un cadru legal pe o perioadă de timp preferabil cât mai mare. O documentație de urbanism nu își propune să identifice ordinea în care anumite investiții se vor face în oraș, și nici puterea economică a locuitorilor unei zone sau dacă aceștia merită anumite îmbunătățiri viitoare ale spațiului urban mai mult sau mai puțin decât alții: regulamentul de față este realizat în aceeași manieră cu regulamente similare din documentații pentru alte zone de locuințe colective din oraș. Acele parcuri nu sunt propuse pentru a deveni subterane acum, ci doar oferă posibilitatea ca regulamentul urbanistic să fie transformat astfel în viitor, în urma unor studii de fezabilitate care să stabilească necesitatea și posibilitățile economice ale unei astfel de operațiuni.



- **Referitor la observatia:** „Apreciez ca aceasta hotarare nu este oputuna intrucat, artera respectiva fiind limitrofa imprejmuirii incintei scolii nr. 28 Mihai Eminescu va afecta modalitatea de acces in aceasta atat a elevilor cat si a apartinatorilor care ii insotesc de regula pe copii la scoala”

**Raspuns:** Elaboratorul documentatiei considera observatia validă și în consecinta in zona respectiva se va realiza un spatiu verde de așteptare pentru părinți în afara incintei prin retragerea împrejurii scolii.

- **Referitor la observatia :** „Apreciez ca aceasta hotarare nu este necesara intrucat accesul in parcare ce se va amenaja este posibil din strada Rosiori, prin doua puncte, la sud si la vest, astfel incat noua artera cu doua benzi de circulatie, nu va avea nici o utilitate practica, cu atat mai mult cu cat aceasta se continua intr-o alta alee rutiera cu o singura banda, deja existenta si imposibil de largit intrucat este marginita documentatie”

**Raspuns:** Accesul din partea de vest este un sens unic imposibil de lărgit la două sensuri datorită îngustimii trotuarului – detaliu sesizat si de dvs. Acest neajuns este propus a fi remediat prin crearea arterei de legătura propuse prin prezenta documentatie.

- **Referitor la observatia :** « In ceea ce priveste amenajarea parcarii doresc sa arat ca aceasta va creste nivelul noxelor in zona, fapt ce ii va afecta inevitabil pe elevi si personalul didactic, atat direct, prin inhalarea lor cat si indirect prin obligarea acestora sa tina ferestrele inchise si sa respire intr-un mediu neaerisit, acesta fiind singura posibilitate de a se proteja de noxele emise de masinile parcate, intrucat latura de vest a cladirii scolii se afla mult mai aproape de parcare (aprox. 5-6 metri) decat este figurat in proiect. »

**Raspuns :** Distanțele prezentate in proiect sunt preluate din ridicarea topografica actualizata a zonei si sunt reale.

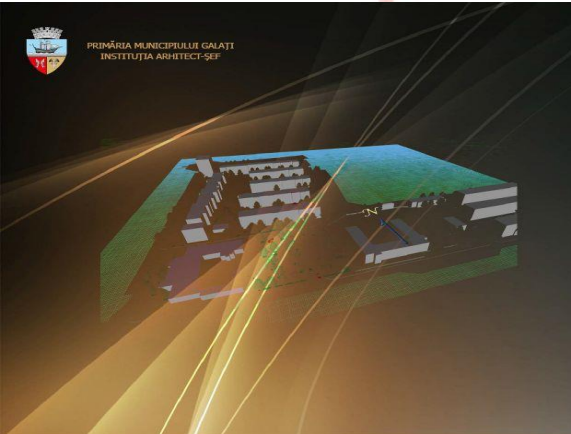
Primăria Municipiului Galați  
INSTITUȚIA ARHITECTI ȘEF

**CONSULTAREA ȘI INFORMAREA POPULAȚIEI - PROPUȘIUNI PRELIMINARE PRIVIND DOCUMENTAȚIA P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ - ZONA COMPLEX COMERCIAL-ANCORA - CARTIER MAZEPA**  
AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU - STRADA ROSIORI - ÎNCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

**Obiective:**

- Asigurarea elementelor de reglementare care sa susțină restructurarea zonei studiat;
- Stabilirea evidențierii statutului juridic si a circulației terenurilor;
- Finalizarea traficului auto/pietonal prin crearea unei artere de legătură între strada Alexandru Lapusneanu și strada Rosiori;
- Crearea de spații de parcare suplimentare în zona studiată;
- Creșterea calității spațiului public existent prin reconfigurarea și mobilizarea diferitelor categorii de spații, circulații pietonale și carosabile, parcuri, zone verzi interstițiale;
- Reconfigurarea, protejarea și valorificarea spațiilor verzi;
- Chia de bune practici: reabilitare energetică, dezvoltare blocuri; gama coloristică pentru fațade; accentuarea obligativității refacerii în totalitate a elementelor de decorativitate, etc.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA ÎNȚĂLNIREA  
cu elaboratorii documentației de urbanism, organizată în zilele de 18-19 august 2015, între orele 10-15  
în hotelul Restauratului Universității "Dunărea de Jos" din strada Domnească nr. 47.  
Consultarea documentelor se poate face la aceeași adresă în perioada 17 - 27 august 2015  
sau pe site-ul Primăriei Municipiului Galați [www.primaria.galati.ro](http://www.primaria.galati.ro)  
Persoanele interesate pot face observații, comentarii, sugestii în scris pe adresa de mail: [arhitectef@primaria.galati.ro](mailto:arhitectef@primaria.galati.ro)



Primăria Municipiului Galați  
INSTITUȚIA ARHITECTI ȘEF

**INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI**  
PRIVIND PROPUȘIUNI PRELIMINARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
**P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ**  
ZONA COMPLEX COMERCIAL-ANCORA - CARTIER MAZEPA,  
AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ  
STR. AL. LAPUSNEANU - STR. ROSIORI  
ÎNCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

#### ▪ **Alte observatii rezultate din consultarea si informarea populatiei**

- 1) Renunțarea la strapungerea str. Alexandru Lapusneanu – str. Rosiori ;
- 2) Renunțarea la extinderea de spații comerciale in Complexul Ancora;
- 3) Reconstructia garajelor legale, pe alt amplasament, pe str. Giuseppe Garibaldi colț cu aleea catre bloc Atena;
- 4) Amenajarea terenului viran aflat pe coama taluzului paralel cu Bulevardul Marea Unire, între strada Rapei si restaurantul « Pescarul » (pe o distanta de cca. 500 m), ca parcare auto pentru întreaga zona Mazepa I si II si Complex Ancora. Parcare ar putea primi 250-300 autoturisme si ar putea avea mai multe porti de acces : din str. Giuseppe Garibaldi, str. Rapei, str. Vila Belvedere, aleea de acces Bloc Atena, str. Viitorului, str. Rosiori plus acces pietonal catre Bulevardul marea Unire. » ;



## Raspuns :

- 1) Problema strapungerii str. Al. Lapusneanu – str. Rosiori a fost analizata in primul paragraf.
- 2) Extinderea de spatii comerciale a Complexului comercial Ancora este minora (sub 500 de mp) si serveste relocării spatiilor comerciale parazitare desfiintate de pe trotuar.
- 3) S-a preferat amenajarea de spatii verzi in proximitatea locuintelor colective si crearea locurilor de parcare necesare conform reglementarilor in vigoare intr-o zona deja folosita predominant pentru parcare si lipsita de plantatie inalta majoritar.
- 4) Amplasamentul sugerat de dumneavoastra nu este inclus in zona studiata de documentatia de urbanism, elaboratorul nu poate propune reglementari in acest caz.



## ETAPE/FAZE RAMASE DE PARCURS

### II. Etapa de intocmire a planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism aferent pentru zona studiata

**Faza II.3.** – Elaborarea Raportului de mediu si intocmirea documentatiilor necesare pentru obtinerea avizelor/acordurilor emise de catre organismele centrale/teritoriale interesate

- Avizare Agentia pentru Protectia Mediului Galati
- Organismele centrale/teritoriale interesate

**Faza II.4.** Redactarea finala a documentatiei P.U.Z. (P.U.Z. definitivat) dupa primirea observatiilor finale din partea beneficiarului, a propunerilor enuntate de populatie in procesul de informare si consultare a publicului cat si a propunerilor institutiilor/organismelor interesate.

- Avizare Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism
- Avizare Comisia de Urbanism a Consiliului Local Galati
- Aprobare in Consiliul Local Galati

Documentatia P.U.Z. aprobata prin hotarare a Consiliului Local Galati, respectiv plansele de reglementari urbanistice si regulamentul local de afarent P.U.Z., reprezinta informatii de interes public si vor fi puse la dispozitia publicului prin publicare pe pagina web a Primariei Municipiului Galati.



**P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ**  
**ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA, CARTIER MAZEPĂ.**  
**AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ STRADA ALEXANDRU**  
**LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE.**  
*Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică*

Denumirea fazei:

**FAZA II.4. Redactarea documentației finale**

Denumirea studiului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL\_MEMORIU GENERAL**

Data: aprilie 2016

Autori:

Arh. Rusu Oana Mirela



---

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



Denumirea și conținutul capitolelor:

## **ETAPA II. ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

FAZA II.1. Propuneri preliminare de reglementări urbanistice

FAZA II.2. Consultarea populației în conformitate cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

FAZA II.3. Întocmirea de documentații necesare pentru obținerea de avize / acorduri emise de către organismele centrale / teritoriale interesate.

**FAZA II.4. Redactarea documentației finale**

---

### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL – MEMORIU GENERAL**

|          |                                                                                            |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCERE</b>                                                                         | <b>7</b>  |
| 1.1      | Date de recunoaștere a documentației                                                       | 7         |
| 1.1.1    | Denumirea lucrării                                                                         |           |
| 1.1.2    | Beneficiar                                                                                 |           |
| 1.1.3    | Proiectant                                                                                 |           |
| 1.1.4    | Data elaborării                                                                            |           |
| 1.2      | Scopul studiului și obiectivele specifice ale PUZ și RLU                                   | 7         |
| 1.2.1    | Cerințele caietului de sarcini                                                             | 7         |
| 1.2.2    | Scopul și obiectivele studiului                                                            | 7         |
| 1.2.3    | Teritoriul de referință                                                                    | 10        |
| 1.3      | Surse documentare                                                                          | 11        |
| 1.3.1.   | Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ                                      | 11        |
| 1.3.2    | Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ                               | 12        |
| 1.3.2    | Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei | 12        |
| <b>2</b> | <b>STUDIUL URBANISTIC – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>                                  | <b>12</b> |
| 2.1      | Încadrarea în localitate                                                                   | 12        |
| 2.1.1    | Poziția zonei față de intravilanul localității                                             | 13        |
| 2.1.2    | Regimul juridic de protecție                                                               | 13        |
| 2.2      | Evoluția și caracteristicile teritoriului studiat                                          | 14        |
| 2.2.1    | Date privind evoluția zonei                                                                | 14        |
| 2.2.2    | Caracteristicile țesutului urban                                                           | 16        |
| 2.3      | Statutul juridic și circulația terenurilor                                                 | 20        |
| 2.4      | Elemente ale cadrului natural                                                              | 23        |

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.5      | Calitatea spațiului public și a peisajului                       | 27        |
| 2.6      | Circulația și transporturile                                     | 30        |
| 2.7      | Dotări și servicii publice                                       | 36        |
| 2.7.1    | Dotări publice de bază                                           | 36        |
| 2.7.2    | Concluzii și disfuncționalități                                  | 39        |
| 2.8      | Echipare edilitară                                               | 40        |
| 2.8.1    | Alimentarea cu apă                                               |           |
| 2.8.2    | Canalizarea menajeră și pluvială                                 |           |
| 2.8.3    | Alimentarea cu energie electrică                                 |           |
| 2.8.4    | Telecomunicații                                                  |           |
| 2.8.5    | Alimentarea cu gaze naturale                                     |           |
| 2.8.6    | Alimentarea cu energie termică                                   |           |
| 2.9      | Condiții geotehnice și hidrogeotehnice                           | 40        |
| 2.10     | Probleme de mediu                                                | 43        |
| 2.11     | Caracteristici demografice și opțiuni ale populației             | 52        |
| 2.11.1   | Caracteristici demografice                                       | 52        |
| 2.11.2   | Opțiuni ale populației                                           | 58        |
| <b>3</b> | <b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>                       | <b>63</b> |
| 3.1      | Relații în teritoriu și încadrarea în documentații anterioare    | 63        |
| 3.1.1    | Condiționări ale PUG asupra teritoriului studiat                 | 63        |
| 3.1.2    | Documentații de urbanism aprobate în teritoriul PUZ              | 70        |
| 3.2      | Calitatea spațiului public și peisajele                          | 70        |
| 3.2.1    | Principii de amenajare și gestionare a peisajului urban          | 70        |
| 3.2.2    | Propuneri cu caracter general privind calitatea spațiului public | 78        |
| 3.2.3    | Propuneri pe tipuri de zone verzi                                | 85        |

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



|          |                                                      |            |
|----------|------------------------------------------------------|------------|
| 3.2.4    | Studii și proiecte recomandate spre detalieri        | 90         |
| 3.3      | Circulații carosabile și pietonale                   | 91         |
| 3.3.1    | Concluzii și recomandări                             | 91         |
| 3.3.2    | Sinteza propunerilor și recomandărilor               | 93         |
| 3.4      | Zone și subzone funcționale / Bilanț teritorial      | 94         |
| 3.4.1    | Zone și subzone funcționale                          | 94         |
| 3.4.2    | Bilanț teritorial existent și propus                 | 95         |
| 3.5      | Propuneri de dezvoltare                              | 98         |
| 3.6      | Dezvoltarea echipării edilitare                      | 99         |
| 3.6.1    | Alimentarea cu apă                                   |            |
| 3.6.2    | Canalizarea apelor uzate                             |            |
| 3.6.3    | Telecomunicații                                      |            |
| 3.6.4    | Alimentarea cu energie electrică                     |            |
| 3.6.5    | Alimentarea cu gaze naturale                         |            |
| 3.6.6    | Alimentarea cu energie termică                       |            |
| 3.7      | Măsuri geotehnice și hidrogeotehnice                 | 100        |
| 3.8      | Protecția mediului                                   | 102        |
| 3.9      | Dezvoltarea activităților                            | 103        |
| <b>4</b> | <b>CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>              | <b>105</b> |
| 4.1      | Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei | 105        |
| 4.2      | Obiectivele generale și sub-obiectivele PUZ          | 106        |

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

**PIESE DESENATE:**

**FAZA II.3. PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

PL. 0. Plan de încadrare în zona, scara 1:5000

PL. 1. Situația existentă și disfuncționalități, scara 1:1.000

PL. 2. Reglementari urbanistice – zonare functionala, scara 1:1.000

PL. 3. Rețele edilitare - scara 1:1.000

PL. 4. Statutul juridic și circulația terenurilor, scara 1:1.000

Anexă. Detalierea și ilustrarea propunerilor

---

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

## **1. INTRODUCERE**

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

#### *1.1.1 Denumirea lucrării*

#### **P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ**

ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA, CARTIER MAZEPA. AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ STRADA ALEXANDRU LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE. *Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica*

#### *1.1.2 Beneficiar: MUNICIPIUL GALATI*

#### *1.1.3 Proiectant: SC BODO-INVEST SRL*

#### *1.1.4 Data elaborării: aprilie 2015*

### **1.2 Scopul studiului si obiectivele specifice ale PUZ si RLU**

#### **1.2.1 Cerințele caietului de sarcini**

Beneficiarul solicita pentru zona Complex Comercial „Ancora” din cartier Mazepa, parte din UTR 27 si UTR 26 – conform PUG Galați – întocmirea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism.

#### **1.2.2 Scopul si obiectivele studiului**

**a. Scopul** general al studiului este acela de a stabili direcția și prioritățile de dezvoltare pentru zona studiată în relație cu celelalte zone ale orașului. PUZ pentru arealul identificat în UTR 27 si UTR 26 va reprezenta un instrument operațional pentru autoritățile locale și pentru specialiștii din domeniul urbanismului, în vederea aplicării de reguli urbanistice care să conducă la o dezvoltare coerentă a zonei.

Ansamblurile de locuințe de mare densitate, beneficiind de cea mai mare suprafața aflată în proprietate publica, suferă în urma degradării spațiilor libere, a discontinuității și subdimensionării rețelei de transport, a lipsei locurilor de parcare și a dotărilor specifice. Astfel, cerința restructurării urbane rezulta din necesitatea fluidizării traficului, din lipsa unui număr suficient de locuri de parcare în zona cat și din necesitatea reorganizării spațiului public în scopul redării atractivității acestuia.

**b. Obiectivele** urmărite în prezenta documentație sunt:

1. Asigurarea elementelor de regulament care sa susțină restructurarea arealului studiat:
- se va avea în vedere identificarea și analizarea construcțiilor provizorii/parazitare.

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



- redefinirea relației spațiu public - spațiu privat.
- 2. Stabilirea/evidențierea statutului juridic și a circulației terenurilor; efectuarea măsurătorilor topografice ale terenurilor analizate, obținerea avizului OCPI.
- Redactarea planului topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970 pentru suprafața de teren analizată. în conformitate cu *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică*, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, planul topografic va conține și coridorul de expropriere stabilit pe baza variantei finale a studiului de fezabilitate precum și lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidentelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv O.C.P.I. Galați precum și ale U.A.T. Galați.
- 3. Fluidizarea traficului auto/pietonal prin crearea unei artere de legătură între strada Alexandru Lăpușneanu și strada Roșiori, inclusiv spații de parcare în zona studiată.
- Identificarea amplasamentului optim pentru crearea unei artere de legătură între strada Roșiori și strada Alexandru Lăpușneanu care să faciliteze accesul autospecialelor de intervenții în zona, dar și accesul elevilor la unitatea de învățământ existentă.
- Indicarea gabaritelor optime și stabilirea reglementărilor de circulație pentru artera propusă. Artera propusă va fi accidental carosabilă (cu respectarea prevederilor legale pentru această categorie de circulație).
- Reglementarea circulației carosabile și pietonale.

Se vor analiza și reglementa la nivel de detaliu:

- necesitatea redimensionării/reconfigurării tramei stradale/pietonale conform prevederilor legale;
  - necesitatea realizării de noi artere de circulație carosabile/pietonale;
  - reglementarea unui sistem de sensuri unice, unde este cazul;
  - crearea de noi parcuri/redimensionarea celor existente.
  - 4. Creșterea calității spațiului public existent/rezultat prin restructurarea zonei, prin reconfigurarea și mobilarea diferitelor categorii de spații, circular pietonale și carosabile, parcuri, parcuri, scuaruri, zone verzi interstițiale, piațete, piețe, etc.;
  - 5. Analiza privind necesarul de dotări publice și gradul de asigurare, reglementarea modului de asigurare a acestora, în corelare cu resursele de teren și morfologia urbană:
    - se vor stabili obiectivele de utilitate publică ce se vor concretiza ulterior prin investiții specifice, vor fi analizate și propuse intervențiile necesare realizării acestor obiective.
- Pentru intervenții de tip expropriere, vor fi identificate și nominalizate imobilele propuse pentru expropriere, precum și avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură care pot susține necesitatea lucrărilor;
- se vor analiza relațiile spațiale dintre zonele funcționale majore existente și se vor propune

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

dotări/echipamente care sa confere personalitate, identitate dar si intimitate zonelor destinate învățământului, serviciilor, locuirii.

- se va studia cu precădere posibilitatea protejării elevilor si asigurarea unui cadru educativ adecvat.
  - se vor propune masuri pentru asigurarea unor fluxuri corecte privind colectarea si evacuarea selectiva a deșeurilor menajere.
6. Se vor stabili categoriile de intervenții posibile la construcțiile existente in vederea îmbunătățirii calității arhitectural-ambientale a zonei.
  7. Reconfigurarea, protejarea si valorificarea spațiilor verzi;
  8. Stabilirea unui plan de masuri care sa conducă la creșterea calității vieții comunității locale;
  10. Masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice, daca vor fi identificate in zona studiata;

#### **c. Baza legislativa si normativa**

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat conform cerințelor prezentului caiet de sarcini si a conținutului - cadru stabilit prin:

- Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL 238/2011.
- H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului;
- Legea nr.153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 24/2007 cu privire la regimul spatiilor verzi
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizării unor obiective de interes național, județean si local;
- Hotărârea nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizării unor obiective de interes național, județean si local;

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- Ordinului ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidența de cadastru și carte funciara.

De asemenea, au fost luate în considerare următoarele regulamente locale:

- Regulament de atribuire și folosire a locurilor în parcurile de reședință din Municipiul Galați;

### **1.2.3 Teritoriul de referință**

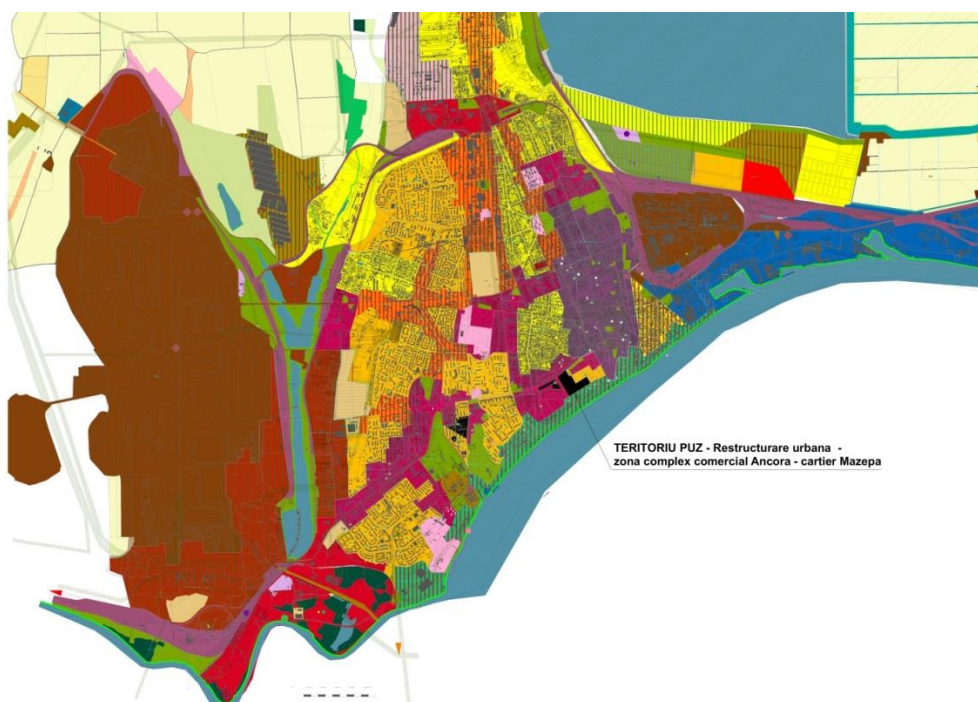
#### *1.2.3.1 Încadrarea în municipiul Galați*

Teritoriul studiat este în cadrul UTR 27 și UTR 26 – așa cum este acesta definit prin PUG Galați. Suprafața UTR 27 este de 13,10 ha, iar cea a UTR 26 este de 56,90 ha – din care documentația de față analizează 7,6963 ha.

#### *1.2.3.2 Stabilirea și delimitarea teritoriului care face obiectul PUZ și RLU*

Pentru stabilirea și delimitarea teritoriului care face obiectul PUZ și RLU s-au analizat, în prima etapă (Studii de fundamentare) zona delimitată prin caietul de sarcini – cuprinsă în UTR 27 și UTR 26, precum și conexiunile cu zonele adiacente și zonele importante din teritoriul urban.

Teritoriul studiat prin „PUZ – Restructurare urbană - zona complex comercial Ancora – cartier Mazepa (amenajare artera de legătură str. Alexandru Lăpușneanu – str. Roșiori inclusiv spații de parcare cartier Mazepa” face parte din cartierul Mazepa – zona situată în partea de sud a municipiului.



## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

Zona studiata este dispusa adiacent strazii Brăilei, in partea de sud a acestuia, si este mărginita la sud de strada Roșiori, strada Alexandru Lăpușneanu si blocul „Salcia” la est si de strada Roșiori la vest. Arealul este inclus in UTR 27 si UTR 26, si este mobilat majoritar de blocuri de locuințe colective, cuprinzând câteva clădiri de tip instituții si servicii (unitatea de învățământ: Scoala generala „Mihai Eminescu”, dispensar, clinica stomatologica) si clădiri de comerț (complexul comercial Ancora, alte unități comerciale mici, in general stradale). De asemenea, sunt prezente in zona o serie de construcții parazitare de tip garaj, o mare parte a acestora ocupând un areal destructurat in partea de nord a amplasamentului – intre școala si complexul Aurora.

Zona studiata prin PUZ se învecinează cu:

- La sud-est cu UTR 32 Pol de agrement principal - Faleza Dunării
- La sud-vest, nord-vest si nord cu restul UTR 26 Pol urban principal - strada Brăilei
- La est si nord-est cu restul din UTR 27 Locuințe colective - cartier Mazepa

In urma actualizării ridicării topografice, si conform studiului de fundamentare „Studiu de delimitare a zonei analizate”, suprafața analizata in prezenta documentație a fost stabilita la 7,6963 ha.

### **1.3 Surse documentare**

#### *1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ (listate în ordine cronologică)*

- Etapa I – Studii de fundamentare – „Plan Urbanistic Zonal. Restructurare urbană zona complex comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica”;
- Ridicare topografică și date cadastrale obținute de la OCPI Galați, puse la dispoziție de către SC Adricard Proiect SRL, elaboratorul actualizării ridicării topografice pentru documentatia de urbanism;
- Studiu de circulație în Municipiul Galați, Etapa I, Etapa II, Elaborator: Search Corporation S.R.L., 2002 – 2003;
- Strategia de dezvoltare a Regiunii de Dezvoltare Sud-Est 2007-2013, Agenția pentru Dezvoltare Regională a Regiunii de Dezvoltare Sud-Est, nov. 2006;
- Strategia de dezvoltare locală a Municipiului Galați, Beneficiar: Primăria Municipiului Galați, 2008-2013;
- Actualizare Plan de Urbanism General (PUG), Regulament Local de Urbanism și Strategia de Dezvoltare Spațială a Municipiului Galați, Elaborator: Universitatea de Arhitectură și Urbanism “Ion Mincu”, București, Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting, Beneficiar: Consiliul Local Galați, 2009-2011;
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU), Municipiul Galați, Elaborator: Euroconsultants Corporation, Eurotec, Beneficiar: Primăria Municipiului Galați, 2009;

---

### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



### *1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*

#### *Studii de fundamentare cu caracter analitic*

- Studiu de delimitare a zonei analizate
- Studiu privind statutul juridic și circulația terenurilor
- Studiu de circulație (Organizarea circulațiilor și transporturilor)
- Studiu geotehnic și hidrogeotehnic
- Studiu preliminar de protecția mediului

#### *Studii de fundamentare cu caracter consultativ*

- Analiza percepțiilor – identificarea percepțiilor asupra stării actuale a spațiului urban
- Analiza nevoilor și opțiunilor pe care utilizatorii spațiului le resimt

### *1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:*

- Studiu de fezabilitate – Amenajare artera de legătura strada Alexandru Lăpușneanu – str. Roșiori inclusiv spații de parcare, cartier Mazepa 1
- Studiu de fezabilitate – Reparații capitale trotuare str. Brăilei – etapa I.

## **2. STUDIU URBANISTIC – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Încadrarea în localitate**

Zona studiată în documentația de față se găsește în cadrul cartierului Mazepa, în partea de sud a municipiului – în apropiere de Dunăre – dar nu în imediata proximitate a râului. Zona este delimitată de :

- strada Brăilei la nord,
- strada Roșiori la sud,
- strada Alexandru Lăpușneanu și blocul „Salcia” la est
- strada Roșiori la vest

Teritoriul studiat este în cadrul UTR 27 și UTR 26 – așa cum este acesta definit prin PUG Galați. Suprafața UTR 27 este de 13,10 ha, iar cea a UTR 26 de 56,90 ha – din care documentația de față analizează 7,6963 ha.

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

## 2.1.1 Incadrarea teritoriului studiat in cadrul orașului si in cadrul cartierului Mazepea.



## 2.1.2 Regimul juridic de protecție

### 2.1.2.1 Monumente istorice

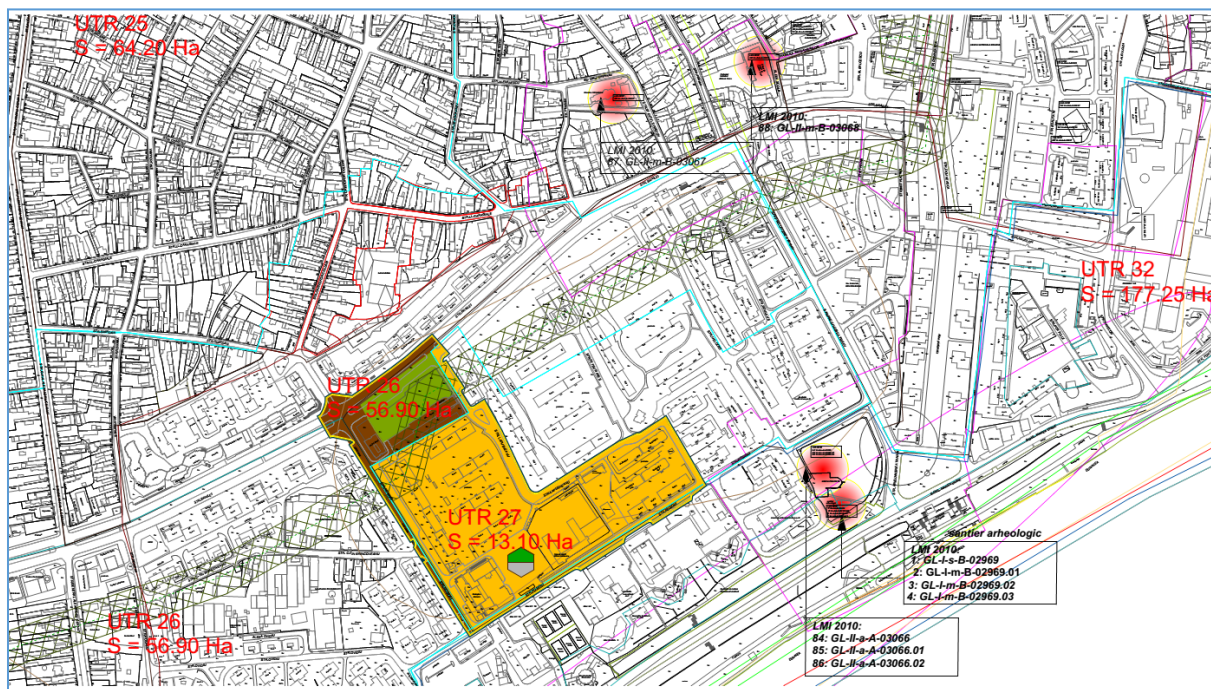
În zona de studiu nu au fost identificate monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2010.

Cele mai apropiate monumente (situate în proximitatea zonei de studiu) sunt:

- *in sud-estul amplasamentului studiat*
- GL-I-s-B-02969 Sit arheologic de pe promontoriul „Precista” Galați  
 GL-I-m-B-02969.01 Așezare  
 GL-I-m-B-02969.02 Necropola  
 GL-I-m-B-02969.03 Cuptoare romane
- GL-II-a-A-03066 Ansamblul bisericii fortificate „Precista”  
 GL-II-a\_A-03066.01 Biserica cu turn fortificat „Adormirea Maicii Domnului” - Precista
- *in partea de nord vest – plan îndepărtat*
- GL-II-m-B-03067 Biserica Sf. Spiridon
- GL-II-m-B-03068 Liceul israelit

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



*Poziția monumentelor istorice din proximitatea amplasamentului. Sursa: PUG mun. Galați*

#### 2.1.2.2. Arii naturale protejate, Natura 2000: ROSCI și ROSPA

Localizarea și tipul ariilor naturale protejate existente la nivelul municipiului Galați se regăsesc detaliate în cadrul subcap. 2.10.1.4. Biodiversitatea (cap. 2.10. Probleme de mediu). Amplasamentul studiat nu intersectează nici o arie naturală protejată (arie de protecție specială avifaunistică - SPA, respectiv situri de importanță comunitară – SCI).

## 2.2 Evoluția și caracteristicile teritoriului studiat

### 2.2.1 Date privind evoluția zonei

Numele cartierului provine din istorie: hatmanul Ivan Mazepa, a cărui moarte, acum 300 de ani, a fost recent comemorată, a dat numele cartierului. Câteva date despre originea numelui:

„Cum de avem două cartiere atât de importante, boieroase, cu un nume care nu se leagă de vreo figură istorică gălățeană, română în general? Așa cum se întâmplă cu multe lucruri care intră în viața noastră, pe nesimțite, mai mult dintr-o întâmplare, decât din pricina istoriei: pe vremea când se ridicau primele blocuri ale socialismului, pe una dintre străzile astăzi dispărută, strada Mazepa, și-a instalat barăcile de șantier Trustul de Construcții care ridica noul cartier. Deci, dintr-o întâmplare, numele „Mazepa” s-a extins apoi și peste viitoarele cartierele. Străduța legase biserica Sf. Precista de biserica-soră Sf. Gheorghe - prima, fortificată, a doua având imunitate pentru închinarea sa către Ierusalim.”- *sursa : articol Viața Libera, autor Victor Cilinca.*

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



„Strada Mazepa pornea de la Vadul Sacalelor și mergea paralel cu fluviul prin fața Bisericii Precista, despărțind-o pe aceasta de Fabrica de var I.G. Duca care era situată chiar pe marginea râpei. După ce trecea de coșul de fum al fabricii de var, în dreptul Fabricii de Macaroane Zampirato strada se îndepărta de Dunăre înspre vest intersectându-se cu strada Roșiori cam prin dreptul actualei Școli nr. 28 "Mihai Eminescu" din Galați.”

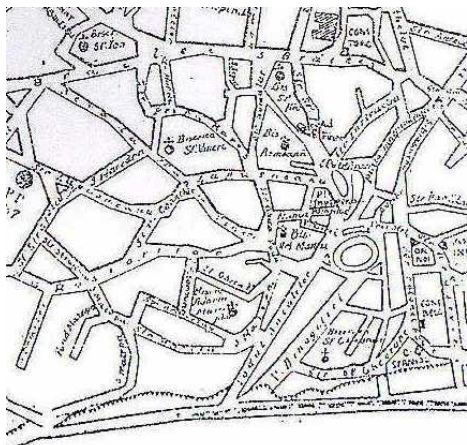


Panoramare a falezii Dunării în perioada reconstrucției centrului orașului Galați  
 Foto de pe Vechiul Galați în imagini



„Pe o alta hartă și porțiunea dintre biserică și strada Ghica Voda este trecută tot strada Mazepa, iar capătul superior se înfunda în strada Străjerului. Strada era în pantă, așa cum o vedem în fotografia dr. Trepke din 1932 și era pavată cu bolovani de râu și borduri masive din granit. Cu excepția celor doua fabrici amintite, pe ambele părți ale străzii erau căsuțe frumoase cu mici grădini și pomi fructiferi.”

„Când s-a pornit demolarea construcțiilor vechi din zona Vadului Sacalelor și a început construcția de blocuri, întreprinderea care construia, Trustul de Construcții Galați și-a amplasat pe str. Mazepa barăcile muncitorilor, cea mai apropiată de zona în care se construia. De aici și-a tras numele cartierul de pe malul Dunării.”



Harta orașului Galați, probabil perioada interbelică  
 Foto Vechiul Galați în imagini

În prezent, zona studiată este mobilată majoritar cu locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+4), cu un accent vertical reprezentat de blocul de locuințe

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



P+10 din partea de nord, o serie de clădiri cu funcțiuni din categoria instituțiilor și serviciilor – Școala generală nr. 28 „Mihai Eminescu”, dispensarul și clinica stomatologică situate în partea de sud a amplasamentului, precum și clădiri cu funcțiune comercială – reprezentate în principal de complexul Aurora, și secundar de diverse spații comerciale de dimensiuni mici, în general stradale.

Zona are ca specific funcțional dominant locuirea și funcțiuni complementare. Arhitectura este cea tipică anilor 80, modernă, cu blocuri de locuințe de tip bare, dispuse pe direcția sud-est - nord-vest. O excepție o constituie blocul de locuințe P+10, de tip turn. Clădirile sunt în general orientate perpendicular sau paralel cu străzile, excepție făcând unghiul cu strada Alexandru Lăpușneanu. Densitatea este relativ mare, spațiile verzi fiind limitate la strictul necesar. O oarecare lipsă a dotărilor s-a tradus prin transformarea unor spații de la parterul blocurilor în funcțiuni comerciale sau de servicii.

### *2.2.2 Caracteristicile țesutului urban*

Identificarea tipologiei țesutului urban existent în zona cartierului Mazepa servește ca instrument de stabilire a unităților teritoriale de referință ce vor constitui suportul prevederilor regulamentare cuprinse în PUZ și RLU aferent.

#### *2.2.2.1 Analiza țesutului urban*

Principalele criterii utilizate pentru caracterizarea țesutului specific zonei sunt:

- Gradul de constituire a țesutului
- Funcțiunea dominantă
- Modul de constituire a țesutului
- Gradul de materializare și dimensiunea parcelarului
- Modul de dispunere a construcțiilor
- Dispunerea construcțiilor
- Durabilitatea construcțiilor

Tipologii de țesut urban rezultate:

1. Țesut urban constituit, cu funcțiuni mixte (predominant rezidențial, cu activități comerciale și de servicii la nivelul parterului) rezultat în urma unor operațiuni urbanistice planificate, fără structura parcelară materializată, cuprinzând clădiri cu înălțime medie și înalte dispuse liniar sau izolat, perpendicular sau paralel cu arterele de circulație: această categorie cuprinde toate blocurile de locuințe din zona studiată.
2. Țesut urban constituit, cu funcțiuni comerciale sau de servicii, rezultat în urma unor operațiuni urbanistice planificate, cu structura parcelară materializată, cuprinzând clădiri cu înălțime medie și mică, dispuse izolat. În această categorie intra: Școala generală nr. 28 „Mihai Eminescu” și Complexul comercial Ancora.

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

3. Țesut urban constituit, cu funcțiuni comerciale sau de servicii, rezultat în urma unor operațiuni urbanistice planificate, fără structura parcelară materializată, cuprinzând clădiri cu înălțime medie și mică, dispuse izolat. În această categorie intra: dispensarul, clinica stomatologică.
4. Țesut urban neconstituit, cu funcțiuni comerciale sau de servicii, rezultat fără o operațiune urbanistică planificată, cu o structură parcelară în general materializată, cuprinzând clădiri de talie mică, în general spații comerciale. Această categorie cuprinde diversele spații comerciale mai mult sau mai puțin spontane, edificate în general pe terenuri concesionate.
5. Țesut urban neconstituit, cu funcțiuni tehnice (în general de garare a autovehiculelor) rezultat spontan, cu parcelar materializat, cuprinzând grupări de construcții de dimensiune mică și durabilitate scăzută.
6. Țesut urban neconstituit, cu funcțiuni tehnice (în general de garare a autovehiculelor) rezultat spontan, fără parcelar materializat, cuprinzând grupări de construcții de dimensiune mică și durabilitate scăzută.

Repartiția teritorială a acestor tipuri evidențiază o grupare pe suprafața majoritară a tipurilor 1,2 și 3, și o fragmentare importantă a tipurilor 4, 5 și 6.

Caracterul distinct și relativ omogen al fiecăreia dintre aceste tipuri de țesut va servi ca suport pentru definirea atitudinilor specifice de reglementare.

*2.2.2.2 Raportul funcțiune/construcție, parcela, spațiu public: condiționări de dezvoltare – din punct de vedere al raportului dintre dimensiunile construcțiilor și cele ale spațiilor libere, cu efect asupra calității locuirii (însorire, ventilație, intimitate, nivel de zgomot etc).*

Analiza este relevantă doar în cazul țesutului urban constituit (1,2,3), cel neconstituit fiind în general prea arbitrar și guvernat de alte cerințe decât o relație corectă sau coerentă.

*Raportul între înălțimea construcțiilor și lățimea arterelor de circulație:*

a. Construcții aflate la o arteră importantă de circulație – în cazul de față – strada Brăilei: blocurile de locuințe din zona studiată – B6 și blocul turn (țesut de tip 1) sunt retrase de la aliniament cu cca 34 m (distanța mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor), rezultând o situație favorabilă din punct de vedere al însoririi.

b. Construcții aflate la străzi de dimensiune medie (7-14 m carosabil):

- blocul B1 este retras față de str. Roșiori cu cca 15,00 m, distanța egală cu înălțimea clădirii – situație favorabilă din punct de vedere al însoririi;

- blocurile C1-C4 sunt dispuse perpendicular pe str. Alexandru Lăpușneanu, condițiile de însorire rezultând din distanțele între clădirile propriu-zise; de asemenea, blocul Salcia 2 este dispus perpendicular pe circulația carosabilă.

---

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERĂ DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

- blocurile Salcia 1 si D2 sunt dispuse la cca 2.00 m fata de străzile Alexandru Lăpușneanu, respectiv Roșiori; Străzile respective au în zona amplasamentului o lățime de cca 9,00 m, rezultând un raport între înălțimea clădirilor si lățimea străzilor subunitar – respectiv o situație defavorabila din punct de vedere al însoririi; Situația este în mod deosebit proasta la strada Roșiori, unde frontul de pe partea opusa a străzii este de asemenea aproape de aliniament.

- Scoala generala nr. 28, centrul stomatologic: situate relativ aproape de limita carosabilului, înălțimea lor redusa (P+1, P+2) atenuază problema însoririi;

- Complexul comercial Ancora: distanta fata de arterele de circulație este mai mare decât înălțimea clădirii, în schimb suferă de probleme de însorire din cauza construcțiilor parazitare;

Concluzii: Avem de a face pe amplasamentul studiat cu doua situații de relaționare cu circulația carosabila si pedestra:

- Paralel cu circulația – aceasta situație se întâmpla la străzile Brăilei si Roșiori – circulații cu trafic mai intens. Dispunerea paralela creează un front de susținere a circulației, în timp ce retragerea de la aliniament lasă loc unei bune însoriri si relaxează în general parcursul. Transformarea unor spatii de la parter în spatii comerciale susțin nevoia de a mobila aceste parcursur, ceea ce locuințele nu reușesc.
- Perpendicular la circulație – se întâmpla la str. Alexandru Lăpușneanu, si aspectul general al porțiunii respective este de circulație secundara, cu trafic redus înafara riveranilor. Poziționarea perpendiculara este defavorabila creării unui parcurs pietonal interesant, în schimb favorabil creării unui sentiment de intimitate al locuințelor.

Raportul între înălțimea construcțiilor si distanțele dintre acestea:

- Relația între blocul B6 si gruparea C1-C4: distanta între clădiri este de 28,00 m, aproximativ egala cu suma înălțimilor acestora, rezultând un raport al însoririi favorabil;
- Relația dintre blocurile C1-C2-C3-C4: distanta între clădiri este de 28,00 m, aproximativ egala cu suma înălțimilor acestora, rezultând un raport al însoririi favorabil;
- Relația între blocurile B1-C1-4: distanta dintre clădiri este de cca 21 m, dar blocurile C1-4 sunt perpendiculare pe clădirea B1 – raportul este favorabil.
- Relația dintre blocurile Salcia 1 si 2 si D2: distantele între clădiri sunt de cca 18m, mai mica decât suma înălțimilor clădirilor: raportul este ușor defavorabil pentru o însorire corectă.
- Clădirea scolii se afla la distanta de mai mult de 20 m de orice alta clădire, beneficiind de o însorire corecta.

Problema extinderilor în zona studiata:

- Pe verticala: în zona studiata nu avem cazuri de mansardare, dar considerând distantele

---

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

dintre clădiri analizate anterior, se poate deduce ca acestea nu sunt tocmai favorabile, fiind în defavoarea unei bune însoviri;

- Pe orizontală: avem de a face cu câteva cazuri de extinderi la nivelul parterului, cu transformare în spații comerciale sau de servicii a locuințelor originale. Aceasta tendință răspunde unui deficit de spații comerciale într-o zonă dens locuită.
- Construcții mai mult sau mai puțin parazitare, amplasate prin îndesirea construcțiilor fără un studiu urbanistic adecvat: de asemenea o reacție la necesitatea de mai multe spații comerciale, aceste extinderi sunt cele mai toxice, cu efecte directe asupra însovirii, aspectului urban și coerenței circulației.

*Durabilitatea și aspectul urban:*

- Construcțiile din zonele ocupate cu țesut de tip 1,2 și 3 sunt clădiri din materiale durabile, cu aspect urban adecvat, chiar dacă uneori finisajele sunt depășite și ar trebui înprospătate;
- Construcțiile din zonele de țesut tip 4,5 și 6 sunt în general realizate din materiale nedurabile și cu un aspect derizoriu. Este de menționat în special zona dintre Școala generală nr. 28 și Complexul comercial Ancora, mobilată de o serie de garaje aflate în stare de autodemolare. În plus, spațiile comerciale stradale suferă de o serie de deficiențe în ceea ce privește dotarea minimă în condiții civilizate: clădirile sunt prost izolate, suferind de frig extrem iarna și supraîncălzire vara, nu sunt dotate cu grup sanitar și în general sunt prost ventilate.

*Cu privire la cele semnalate mai sus, se pot formula următoarele recomandări privind dezvoltarea zonelor de locuințe:*

- evitarea îndesirilor în zonele de locuințe colective; evitarea diminuării spațiilor libere dintre construcții sau dintre stradă și construcții prin extinderea parterelor sau prin amplasarea de construcții temporare sau definitive;*
- reglementarea operațiunilor de acoperire cu acoperiș inclinat; evitarea mansardărilor la clădirile de locuințe colective; interzicerea completă și definitivă a extinderii suprafețelor locuibile ale nivelurilor superioare prin construcții în consolă sau cu sprijin local;*
- interzicerea extinderilor locuințelor colective existente.*
- controlul imaginii urbane, a intervențiilor asupra fațadelor locuințelor colective (termoizolări, închideri balcoane etc.), a ocupărilor temporare sau permanente ale domeniului public cu spații comerciale sau de garare, a desfășurării activităților comerciale în spațiile special amenajate.*

Configurația actuală a țesutului urban și adecvarea sa la funcțiunile existente / preconizate reprezintă o importantă condiționare privitoare la atitudinea de dezvoltare ce se impune a fi adoptată în viitor. Tot de aici decurge și tipologia operațiunilor urbanistice ce vor fi necesare pentru configurarea / adaptarea țesutului urban la o funcționare corespunzătoare.

---

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



Astfel, în mod preliminar, se disting următoarele tipuri de atitudine pentru diferitele tipuri de țesut:

- *țesut tip 1,2,3*: Perpetuarea configurației actuale a țesutului, cu rezolvarea situației ocupărilor parazitare ale domeniului public;
- *țesut tip 4*: Restructurarea fondului construit și, eventual, a parcelarului, în direcția unei funcționalități și imagini corespunzătoare;
- *țesut tip 5 și 6*: Restructurarea radicală a fondului construit, în direcția satisfacerii nevoilor zonelor rezidențiale și a îmbunătățirii imaginii urbane

Aceste atitudini se vor reflecta în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va însoți PUZ.

### 2.3 Statutul juridic și circulația terenurilor

Teritoriul studiat se împarte astfel, după tipurile de proprietate:

| Nr.  | TIPUL DE PROPRIETATE                                                                                                  | HA       | %     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|
| I.   | PROPRIETATE PUBLICA                                                                                                   |          |       |
| 1.   | Terenuri în domeniul public de interes național                                                                       | 0        | -     |
| 2.   | Terenuri în domeniul public de interes județean (jud. Galați)                                                         | 0        | -     |
| 3.   | Terenuri în domeniul public de interes local (mun. Galați)                                                            | 6.2485   | 81,18 |
| II   | PROPRIETATE PRIVATA                                                                                                   |          |       |
| 4.   | Terenuri în domeniul privat de interes național                                                                       | 0        | -     |
| 5.   | Terenuri în domeniul privat de interes județean                                                                       | 0        | -     |
| 6.   | Terenuri în domeniul privat al mun. Galați                                                                            | 0        | -     |
| 7.   | Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice                                                     | 0.2681   | 3.48  |
| 8.   | Terenuri în proprietate privată de tip condominiu                                                                     | 1.1559   | 15,01 |
| III. | ALTE TIPURI DE PROPRIETATE                                                                                            |          |       |
| 9.   | Terenuri aflate în proprietatea mun. Galați pentru care nu a fost stabilită apartenența la domeniul public sau privat |          |       |
| 10.  | Terenuri aflate în proprietatea altei UATB                                                                            |          |       |
| 11.  | Terenuri cu statutul incert                                                                                           | 0.023732 | 0.30  |
| IV.  | TOTAL TERITORIUL PUZ (măsurători)                                                                                     | 7.6963   | 100   |

Din analiza zonei, se poate concluziona că majoritatea terenurilor sunt fie în domeniul public al municipiului Galați, sau în proprietăți de tip condominiu (conform *Legii nr. 114/1996 privind locuințele*). O parte relativ redusă din suprafața studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice (cca 0.2681 ha – respectiv 3.48% ), care

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

au următoarele categorii de utilizări:

- Complexul comercial Ancora (majoritatea)
- Centrul stomatologic
- Magazin agroalimentar
- O serie de garaje situate in zona Complexului comercial Ancora.

Condominiile includ o parte medie a suprafeței PUZ, respectiv 0.9727 ha (cca 12.64 % din total). Sunt imobile cu un potențial scăzut de suportare a unor intervenții urbanistice majore pe durata existenței construcțiilor.

Structura proprietății este prezentată în Planșa 4 – Situația juridică și circulația terenurilor. Planșa prezintă informații extrase din sursele menționate la cap 1.1 – Obiectivul studiului – furnizate de Primăria mun. Galați.

Un capitol special se cere detaliat despre o serie de proprietăți în zona cu regim juridic incert: este vorba despre suprafața de teren situată între Școala generală nr. 28 și Complexul comercial Ancora, în prezent ocupat cu o serie de garaje, zone ce necesită reorganizare cu grad de prioritate ridicat.

Aceste terenuri ocupă o suprafață totală relativ mică (0.023732 ha) și au un grad mare de fărâmițare. În general, este vorba de terenuri pentru care nu este clară apartenența la domeniul public de interes local sau la domeniul persoanelor fizice sau juridice.

Situația proprietăților este după cum urmează:

| Poz. | Nr. CI                                              | Titular CI                                                    | A.C.                                                  | Suprafața                                 | Observații                                                 |
|------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 2    | 10380 –rez.                                         | Ioan Mitica<br>(str. P. Rareș,<br>nr. 12, bl. B7,<br>ap. 13)  | CVC Loconfort<br>nr. 2547/<br>24.01.1991              | 19.4                                      | O.P.<br>3559/27.02.1998                                    |
| 5    |                                                     | Crutu Virgil –<br>str. Mercur, nr.<br>8, bl. B1, ap.17        |                                                       |                                           | O.P. nr.<br>5996/2002                                      |
| 6    |                                                     | Simescu<br>Marian                                             |                                                       |                                           | O.P. nr.<br>381/16.06.1998                                 |
| 7    | 13743(10663)                                        | Pos. Garaj<br>SAD chiriaș<br>Popescu C-tin<br>- decedat       | De la ctr 9P-<br>SAD; ctr<br>RACRAL<br>944/20.07.1995 |                                           |                                                            |
| 8    | Fara contract –<br>garaj și teren<br>propr. Cf. CVC | Florescu<br>Aurelia – str.<br>V. Sacalelor/5,<br>bl. Pescarus | CVC<br>430/09.05.2012<br>pt teren și garaj            | 25.65 mp<br>teren și<br>17.10 mp<br>garaj | CVC pt. garaj și<br>teren; CVC<br>1484/1999,<br>1530/2002, |

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

|    |                               |                                                                                        |                                                                |                            |                                                                  |
|----|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
|    |                               |                                                                                        |                                                                |                            | 2654/17.10.2003,<br>430/09.05.2012                               |
| 9  | 7656 - reziliat               | Mocanu<br>Nicușor<br>(Coman Marin<br>str. Melodiei<br>nr. 8, bl. B8,<br>ap.24)         | CVC Loconfort<br>nr. 19751/1992<br>(inscripționat pe<br>garaj) | 20 mp in<br>O.P.<br>849416 | O.P. 8494/01 –<br>prin care se<br>revoca O.P.<br>8448/21.02.2011 |
| 22 | 1193 - reziliat               | Doboș Calin                                                                            | 1193/20.11.1990<br>– L 61/90                                   | 17.45                      | O.P.<br>3112/23.06.1997                                          |
| 23 |                               | Crihana Ionel<br>(cf. politie –<br>poz 23 si cf.<br>Lista<br>ședința/28.03 –<br>poz 33 |                                                                |                            | O.P.<br>3558/26.02.1998                                          |
| 24 |                               | Neidentificat                                                                          | 1994/1975                                                      |                            | O.P.<br>3079/30.05.1997                                          |
| 26 | 13851/<br>23.10.2003          | Prahoveanu<br>Agrepina (str.<br>Ovidiu, nr. 9,<br>nl. M15,<br>ap.30)                   | 12/25.03.1982                                                  | 24.42 mp                   | CVC inițial pt<br>garaj de la<br>Loconfort                       |
| 29 | Nu fig. in baza<br>de date    | Cocos Eduard<br>Tudorel (str.<br>Melodiei, bl.<br>B8, ap. 55)                          |                                                                | 16.81 mp                   | O.P.<br>454/12.06.1995                                           |
| 30 | Nu fig. in baza<br>de date    | Radu Misu<br>(str. Rosiori,<br>nr. 27, bl. B1,<br>ap. 65)                              |                                                                |                            | O.P. nr.<br>744/25.06.1996                                       |
| 31 | Nu fig. in baza<br>de date    | Roata Nicu<br>Viorel Eduard<br>(din inf.<br>vecini)                                    |                                                                |                            | O.P. nr.<br>6898/23.07.03                                        |
| 32 | 5124 – reziliat<br>24.12.1998 | Alexandru<br>Badiu Gelu<br>(str.                                                       | CVC<br>Loconfort nr.<br>61/1990 –                              | 16.4                       | O.P. nr.<br>3370/26.06.1997                                      |

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

|    |                            |                                                                         |                           |       |                                            |
|----|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|--------------------------------------------|
|    |                            | Domneasca,<br>nr. 73, bl. C,<br>ap.51)                                  | inscripționat pe<br>garaj |       |                                            |
| 33 |                            | Neidentificat                                                           |                           |       |                                            |
| 47 | 6109/01.01.2011            | Bivoleanu<br>Maria (str.<br>Traian, nr.<br>2bis, bl. 20AP,<br>ap. 5)    | 3250/06.02.1991           | 17.08 | CVC initial pt<br>garaj de la<br>Loconfort |
| 48 |                            | Praisler Mirela                                                         |                           |       | O.P.<br>5995/08.08.2002                    |
| 49 | Nu fig. in baza<br>de date | Ghimpau<br>Vasile si<br>Elisabeta                                       |                           |       | O.P.<br>3239/28.08.1997                    |
| 50 | 9208 - reziliat            | Filip Luminita<br>Maria (str.<br>Melodiei, nr.<br>10, bl. C9,<br>ap.46) |                           | 17.5  | O.P.<br>3239/28.08.1997                    |
| 76 |                            | Frosin Eugenia<br>(bl. C4, ap.11)                                       | 5841/11.04.1990           |       | O.P.<br>3160/11.07.1997                    |

Aceasta zona va fi supusa procedurilor de expropriere in vederea creării arterei de legătura între strada Alexandru Lăpușneanu și strada Roșiori.

## **2.4 Elemente ale cadrului natural - caracterizarea fizico-geografica**

### *2.4.1 Așezarea fizico-geografica*

Municipiul Galați este situat în zona estică a României, în sud-estul Câmpiei Covurlui, la 45° 27" latitudine nordică și 28° 02" longitudine estică. Situat pe malul stâng al Dunării, ocupă o suprafață de 241,5 km<sup>2</sup>, la confluenta râurilor Siret (la vest) și Prut (la est), lângă Lacul Brateș, cel mai mare ochi de apă din această parte a țării. Prima mențiune documentară a localității datează din anul 1134, iar apoi din 144513 (Enciclopedia geografica a României, 2002). Zona studiata se afla in partea de sud a municipiului Galați, si este parte a cartierului Mazepa.

### *2.4.2 Geologia*

Sub aspect geologic, se remarcă prezenta unui fundament complex cu numeroase fracturi peste care de află o cuvertură de depozite sedimentare groase. Fragmentele din fundament prezintă o cădere în trepte spre nord și nord - vest pentru tot spațiul cuprins între Siret și Prut -

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



### *Geografia României – Volumul V.*

Zona Galațiului prezintă depozite sedimentare acumulate în condiții submerse; acestea sunt impulsul mișcărilor de subsidență (de intensitate mare în pontian – dacian), iar grosimea orizonturilor este de cca. 150- 170 m, cuprinzând orizonturi de marne, argile și nisipuri. Specifice pleistocenului sunt stratele Babele - Bărboși cu argile, argile nisipoase și nisipuri cu faună de moluște. Transgresiunile holocene au produs acumularea de aluviuni, pendularea albiilor Siretului și Prutului.

În extremitatea sudică a județului Galați (și deci în arealul municipiului Galați) se află o regiune de scufundare lentă a scoarței terestre, evidențiată atât de linia de falie Focșani – Nămolosa – Galați, cât și de convergenta, în această zonă, a mai multor cursuri de ape care se constituie într-o adevărată piață de adunare a apelor - *Enciclopedia geografică a României, 2002*. În general depozitele loesoide care sunt prezente pe conurile aluviale au caracter nisipos și ating grosimi de la 1-10m<sup>16</sup>.

#### *2.4.3 Relief*

Municipiul Galați se suprapune peste Câmpia Covurluiului care este parte componentă a Câmpiei Munteniei de est. Câmpia Covurluiului este o câmpie de glaciș erozivo-acumulativă dezvoltată la marginea Podișului Covurluiului. S-a format la finele pleistocenului și în holocen fiind acoperită de depozite loessoide groase (*M. Ielenicz, Ileana Pătru, 2005*).

Zona studiată, respectiv cartierul Mazepa, situat relativ aproape de malul Dunării, se află la cote de nivel ale terenului care variază în general în intervalul 25-28 m cu o pantă generală orientată aproximativ nord-sud.

#### *2.4.4. Clima*

Teritoriul Municipiului Galați aparține în totalitate zonei de climat temperat - continental, cu tendințe de excesivitate.

Din punct de vedere termic (media multianuală 10,5°C - *Datele (intervalul 1961-2000) au fost preluate din Clima României, Editura Academiei Române, 2008* ), verile sunt foarte calde și în general uscate, cu fenomene de secetă frecvente. Iernile sunt geroase, marcate de viscole puternice (cca 10 zile de viscol pe sezon rece anual), dar și de întreruperi frecvente provocate de curenții de aer cald și umed din S și SV care determină intervale de încălzire și de topire a stratului de zăpadă.

După tipul de variație a cantității lunare de precipitații (*menționate în Clima României (2008), Ed. Academiei Române, calculat pe baza valorilor lunare ale indicelui pluviometric lunar Angot*), zona Galațiului aparține tipului specific Munteniei, Podișului Dobrogei și sudului Podișului Moldovei și se caracterizează prin maxim pluviometric în iunie, minim în lunile februarie martie și amplitudini anuale semnificative<sup>23</sup>. Cantitatea medie de precipitații este în semestrul cald 200 - 300mm, iar în cel rece 175 - 200 mm.

În Galați numărul maxim de zile fără precipitații solide au fost 39 între 10 aprilie 1963 și

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

18 mai 1963. Regimul precipitațiilor prezintă discontinuitate în timp și spațiu și depinde de factorii genetici generali și locali. Interferența maselor de aer tropicale cu cele polare este specifică latitudinii geografice, dar depinde de configurația locală.

Industrializarea din sec. XX a generat creșterea numărului nucleelor de condensare și deci a frecvenței precipitațiilor. Ploile torențiale au efecte importante asupra solului, învelișului vegetal al acestuia și asupra malurilor prin șiroire, torențialitate, spălare în suprafață sau efecte hidrologice prin creșteri de nivel, de debite, cantitatea de aluviuni, inundații, eroziunea laterală a malurilor cu afectarea digurilor.

Sub aspectul precipitațiilor numărul mediu anual de zile cu ninsoare la Galați este de 25-30 zile. Regimul vântului, caracterizat prin direcție și viteză, este generat de dinamica atmosferei și de particularitățile locale ale suprafeței subiacente. Curbura Carpaților, aflată la o distanță nu prea mare de municipiul Galați, schimbă circulația generală din Câmpia Română acesta căpătând un pregnant sens dinspre nord - est.

Valorile mici ale calmului atmosferic sunt datorate, frecvenței mari a manifestării vântului în această localitate. Dintre vânturile locale menționăm: Băltărețul, care apare în anotimpurile de tranziție dinspre SE în special în zona Bălților Dunării precum și, în lunca Dunării; Suhoveiul, care este un vânt local specific Câmpiei Române în partea de sud și est, bate dinspre est, manifestându-se în sezonul cald și producând secetă, este un vânt fierbinte și uscat.

Fenomene climatice periculoase cu aspect de risc meteorologic ce se manifestă în zona municipiului Galați sunt ceata, grindina (dar vecinătatea lacustră face ca suprafețele acvatice să determine descendentă aerului și destrămarea sistemelor noroase).

#### *2.4.5. Hidrologie*

Rețeaua hidrografică din zona municipiului Galați este tributară fluviului Dunărea, afluenților săi de ordinul I - râurile Siret și Prut și afluenților de ordine inferioare - văile Mălina, Cătușa, lacul Brateș etc.

Resursele de apă subterană sunt de calitate, fiind cantonate la cca. 150 – 200 m adâncime.

Pânza freatică, până în anul 1954 era cantonată la adâncimi de 10 – 20 m. Ca urmare a procesului de urbanizare s-au înregistrat ridicări ale nivelului hidrostatic al apei subterane cu o rată de 0,30 - 0,50m/anual, astfel încât a rezultat o creștere totală a nivelului apei subterane de 5,0-10,0m. În prezent, în unele zone nivelul freatic al apelor subterane se regăsește la adâncimi mici de cca. 2,0 - 3,0 m. Concomitent cu ridicarea nivelului apelor subterane, în depozitele loessoide sensibile la umezire au loc tasări importante cu efecte negative asupra comportării construcțiilor, cu precădere asupra celor din fondul vechi construit.

#### *2.4.6. Caracteristici fitologice și edafice*

Vegetația naturală a municipiului Galați aparține zonei de stepă, dar, în prezent, ea a fost mult modificată antropic și înlocuită de culturi.

În zona studiată paleta de specii este foarte largă, înglobând atât specii autohtone

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

precum *Populus* sp. (plop), *Salix* sp. (salcie), *Crataegus monogyna* (păducel), *Prunus* sp. (corcoduș), *Rosa canina* (măceș), *Berberis vulgaris* (dracilă) *Ligustrum vulgare* (lemn câinesc), etc. cât și specii provenite din alte areale (mai mult sau mai puțin exotice) precum *Fraxinus excelsior* (frasin), *Tilia* sp. (tei), *Betula pendula* (mesteacăn), *Pinus nigra* (pin negru), *Catalpa bignonioides* (catalpa), *Koeleruteria paniculata* (koeleruteria), *Forsythia* sp. (forsythia), *Thuja occidentalis* (tuia), *Buxus sempervirens* (cimisir), *Spiraea x vanhouttei* (cununită), *Juniperus* sp. (ienupăr), *Hibiscus syriacus* (zămosită de Siria), etc.

La nivel erbaceu, din cauza lipsei unui program de gestionare adecvat, în acest moment multe zone suportă presiunea exercitată de procesele transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (evoluția sitului către modelul vegetal caracteristic zonei). Din acest motiv, acest palier de vegetație este reprezentat în special de specii ruderales (așa-numitele buruieni) precum troscotul (*Polygonum aviculare*), pirul târător (*Agropyron repens*), mohorul (*Setaria glauca*), pirul gros (*Cynodon dactylon*). Sporadic în amenajări sunt utilizate amestecuri gazonante - de obicei în spațiile apropiate de diverși rezidenți - care includ specii neadaptate condițiilor stationale care sunt, de asemenea, amenințate cu dispariția în cazul neimplementării unor lucrări de gestionar corespunzătoare. Tot în spațiile luate în îngrijire de rezidenți își găsesc locul o serie de specii erbacee decorative precum și specii exotice importate la noi în țară ca plante de interior precum trandafirul chinezesc (*Hibiscus rosa sinensis*), violetele africane (*Saintpaulia ionantha*), muscatele *Pelargonium* sp.), etc. exemplarele fiind amplasate la exterior - în ghivece - doar pe timp de vară.

În cadrul zonei studiate nu se evidențiază ecosisteme foarte bine conturate sau care să aibă o valoare deosebită.

#### *2.4.7. Populația*

La nivelul 1 iulie 2001, populația municipiului Galați era de 325.057 loc., din care 159.760 de sex masculin și 165.297 de sex feminin. La nivelul anului 2013, se remarcă un dezechilibru între ponderea populației feminine 56,7% și a celei masculine 43,3%, situația fiind oarecum similară cu cea observată la nivelul municipiului Galați (2012). De asemenea, se constata existența unei populații mai îmbătrânite decât la nivelul municipiului Galați, procentul persoanelor de peste 65 ani ajungând până la aproximativ un sfert din populația zonei.

În zona studiată sunt cca 370 de apartamente cu 1, 2 și 3 camere concentrate în locuințele colective, totalizând o populație de cca 2500 de persoane rezidentă. Printre utilizatorii zonei se mai numără elevii școlii nr.28, precum și cei care utilizează complexul comercial Ancora.

### **2.5 Calitatea spațiului public și a peisajului**

Zona studiată în prezenta documentație este o zonă urbană edificată, compusă din fond construit, suprafețe pietonale și carosabile specifice spațiului urban, și o componentă spațiu verde. Se pot puncta o serie de aspecte ale fiecărui component, cu influențele reciproce:

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

**a. Fondul construit** – este în general de înălțime medie cu accente înalte, cu volume relativ masive, în general de tip bară.

- S-a observat la un capitol anterior ca direcția dominantă a vântului în municipiul Galați este nord-nord-est – clădirile din zona fiind relativ oblice la aceasta – dispoziție care nu favorizează crearea de curenți între blocuri, în același timp ne-existând nici o expunere frontală perpendiculară pe direcția vânturilor dominante. Se poate considera din acest punct de vedere ca țesutul urban din zona studiată este bine conformat.
- Datorită structurilor în general din beton și zidării, precum și a volumelor masive, putem vorbi de o capacitate de înmagazinare a energiei termice în timpul sezonului cald, capacitate ce contribuie la crearea microclimatului specific urban.
- Din punct de vedere al funcțiunii, nu avem de a face în zona cu procese de producție generatoare de poluare. Clădirile sunt majoritar locuințe colective sau spații sociale, sursa cea mai importantă de noxe produse provenind din centralele de apartament.
- Ca procent de ocupare a terenului, volumele construite ocupă cca 25% din amplasament. Împreună cu suprafețele de circulație aferente – determină caracterul clar urban al zonei, opus unui peisaj natural.
- Din punct de vedere al stării structurale a clădirilor, se poate afirma că aceasta este în general bună, clădirile fiind de factură relativ nouă, din beton. Din punct de vedere al finisajelor, acestea sunt în general depășite, în nevoie de o re-înnoire. Din punct de vedere al izolației termice, aceasta este subdimensionată și ar beneficia de pe urma unei suplimentări.

#### **b. Circulațiile carosabile și pietonale**

- Sunt în general din beton sau asfalt, cu un grad mare de impermeabilizare.
- Circulațiile auto sunt sursa majoră de noxe din zona, acestea – împreună cu unele tratamente de întreținere a acestora – având efectul negativ principal asupra spațiilor verzi. Din punct de vedere al traficului, avem de a face cu unele disfuncționalități legate de conformarea tramei stradale și de dimensionarea spațiilor de parcare – disfuncționalitatea prezentată pe larg în alt studiu. Din lipsa spațiilor de parcare, autoturismele sunt parcate pe spații verzi, determinând distrugerea acestora. Noxele, hidrocarburile spălate pe spațiile verzi și tratamentele cu sare și nisip pentru dezăpezire sunt cele mai comune agresiuni împotriva fondului vegetal într-un oraș. Lipsa unor profile transversale corespunzătoare și a bordurilor pentru dirijarea apelor spălate de pe platformele carosabile către canalizare este un factor prezent în zona:

---

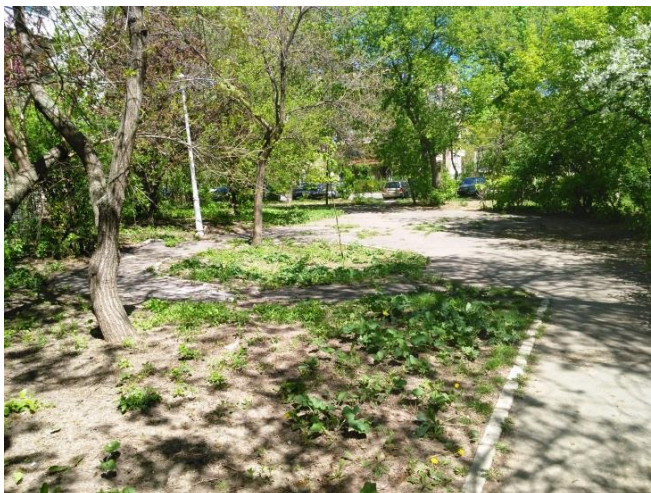
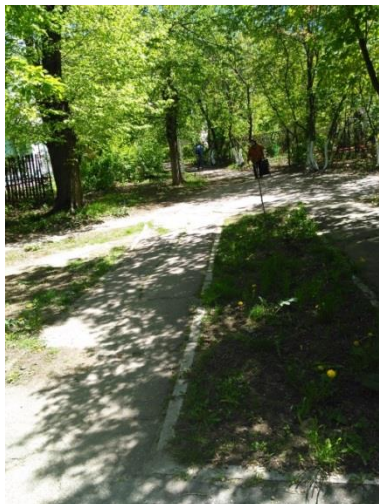
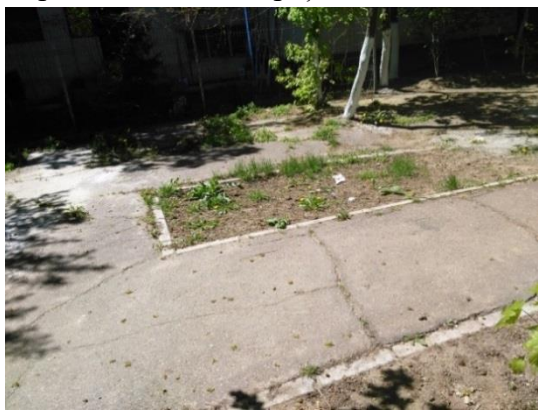
#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE





- Circulațiile pietonale sunt învechite și degradate – în special la nivelul celor interstițiale blocurilor de locuit. Avem de a face cu suprafețe relativ mari de platforme betonate care reduc din procentul real de spațiu verde – ne-fiind, în același timp – utile din punct de vedere social.



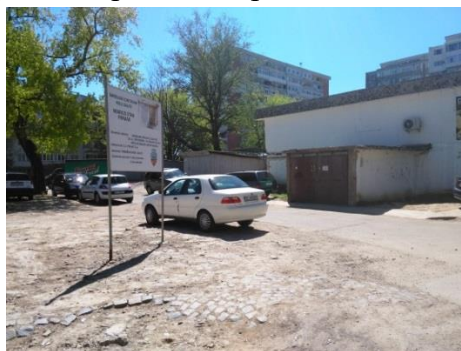
## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE





- Dacă deversarea apelor de pe platforme în spațiile verzi este o problemă pentru vegetație, lipsa elementelor delimitatoare produce efecte negative și în sens invers: solul aluneca pe trotuare, contribuind la formarea prafului.
- Un al treilea element de circulație/fond construit combinat care afectează negativ zona atât în mod psihologic prin aspect – dar și direct fizic prin producerea de praf/noroi este suprafața ocupată în prezent de garajele din spatele complexului Ancora.



**c. Spațiile verzi:** acestea sunt în proporție satisfăcătoare în zona – cca 28% din suprafața totală. Sunt în marea lor majoritate reprezentate mai ales la nivelul vegetației înalte, cea mai rezistentă la acțiunile chimice și fizice. Palierul mediu – reprezentat de arbuști – este relativ redus, iar cel mic, reprezentat de plante ierboase, existent în mod organizat doar în spații protejate de diverși proprietari particulari, în rest fiind în general constituit din buruieni.

Pe de o parte, lipsa elementelor delimitatoare cauzează călcarea spațiilor verzi și degradarea lor, pe de altă parte – la cealaltă extremitate, împrejuririle cu caracter rural nu contribuie nici ele la o imagine calitativă.



## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

### Parcaje pe spațiul verde



### Împrejurimi ne-urbane



### Spatii verzi „călcate”

**d. Platformele gospodărești** – unul din punctele cele mai sensibile in peisajul urban – si unul din marii generatori de disconfort.



In concluzie, ca o sinteza a problemelor de peisaj, ar fi:

- Fondul vegetal dezorganizat si fragmentat, pe alocuri îmbătrânit
- Calitatea precara a mobilierului urban
- Gradul de degradare si folosirea de materiale ne-adequate pentru pavajele pietonale
- Lipsa unui sistem de gestionare integrat.
- Monotonia.

### 2.6 Circulația si transporturile

**Trama stradala** din zona studiata însumează cca 1,4 km si este formata din străzi de categoria:

- strada Brăilei - *strada de categoria a II-a*
- strazile Alexandru Lăpușneanu si Roșiori – *străzi de categoria a IV-a*

Aceste circulații sunt completate de alei de acces in spatii de parcare pentru condominii.

Toate circulațiile auto din zona sunt asfaltate si in stare general buna, cu degradările

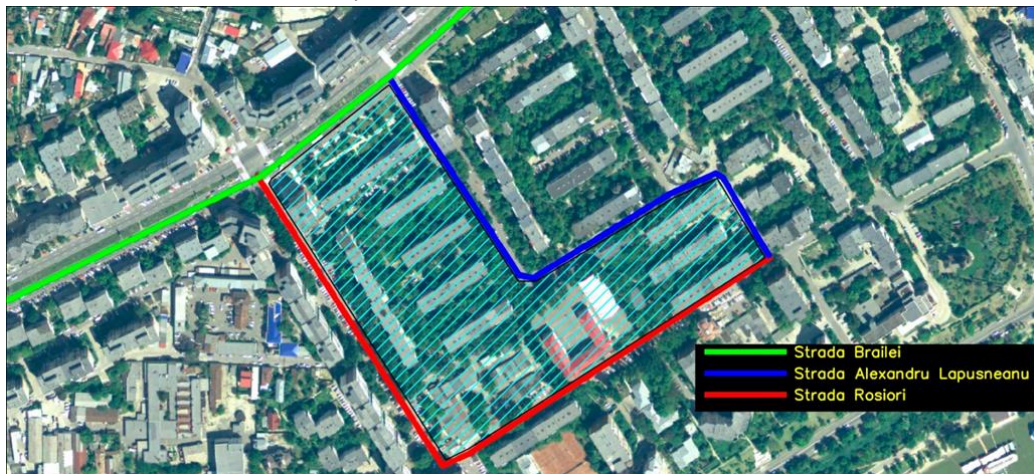
### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



ocasionale obișnuite.

În mare parte rețeaua stradală majoră prezintă profiluri și gabarite conforme cu standardele și normativele în vigoare. În rețeaua secundară deficitul sever al locurilor de parcare face ca de multe ori carosabilul să fie îngustat prin parcare în lungul străzilor sau trotuarele să fie blocate de autovehicule staționate.



### **Caracteristici de trafic**

Datorită densității mari a populației, teritoriul studiat reprezintă în sine o sursă generatoare de trafic prin însăși funcțiunea sa rezidențială. Nu atrage trafic important pentru deplasări către locul de muncă, nefiind o zonă cu o prezentă semnificativă a activităților economice, dar este tranzitata de traficul de pe strada Brăilei.

Traficul pietonal este predominant pe strada Brăilei, și secundar pe strada Roșiori, în special în zona Scolii generale nr. 28 „Mihai Eminescu”.

Vârfurile de trafic se înregistrează dimineața și după-amiaza, odată cu deplasarea populației către și dinspre locurile de muncă.

#### **a. Poli generatori de trafic:**

- *Complexul comercial Ancora* – atât din punct de vedere a circulației populației care utilizează spațiile comerciale, cât și din punctul de vedere a circulației de aprovizionare.

- *cele două clădiri cu funcțiuni de sănătate* – care generează trafic pe trei direcții: al clienților (constant de-a lungul programului de funcționare), cel al personalului angajat (concentrat la orele de începere și încheiere a programului) și cel de urgențe (accidental, dar cu grad mare de prioritate).

- *Scoala generală nr. 28 „Mihai Eminescu”* – traficul generat de această funcțiune este în general concentrat la orele de începere și încheiere a programului, atât din partea personalului didactic, cât și a părinților care vor însoți copiii acasă. Se poate nota că traficul generat de către și în zona școlii are un grad ridicat de importanță datorită necesității asigurării unor

---

### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



condiții necesare de siguranță datorite prezentei copiilor; În prezent, școala nu beneficiază de o circulație pietonală perimetrală corespunzătoare, și este învecinată cu o zonă deteriorată cu grad de risc ridicat – respectiv zona de garaje aflate în stare de semi-demolare – construcții care nu numai că favorizează prezenta unor elemente sociale indezirabile (vagabonzi, câini comunitari), dar sunt și periculoase prin riscul de prăbușire a zidurilor.

- *locuințele colective din zonă, cu pondere majoritară.* Din nou avem de a face cu trafic concentrat la orele de începere și închidere a programului normal de lucru.

Din cele enumerate mai sus se poate deduce că dacă nu avem de a face în zonă cu poli generatori de trafic intens permanent, faptul că majoritatea funcțiunilor generează acest trafic în intervale orare relativ scurte poate duce la intensificări punctuale importante. La aceste intensificări contribuie și cel de-al doilea factor important de analizat:

**b. Configurația tramei stradale:** avem de a face cu o circulație auto de tip perimetral zonei de interes – prin intermediul străzilor Roșiori și Alexandru Lăpușneanu. Cele două artere auto înconjoară zona studiată, creând un circuit relativ lung și ineficient datorită lipsei posibilității de traversare a zonei – orice încercare de a accesa zona de locuințe (majoritară în studiul de față) forțând la parcurgerea întregului circuit în jurul întregului ansamblu. Această soluție este ineficientă și duce la lungimi mari de parcurs, respectiv la o intensificare inutilă a traficului din zonă. În aceste condiții, țesutul construit interior suprafeței de studiu este sufocat și suferă de frustrări din punct de vedere al accesului cu distanțe de parcurs cât mai scurte. Singura posibilitate de penetrare a zonei studiate o reprezintă artera de circulație din partea de nord a Complexului comercial Ancora, artera subdimensionată (un singur sens de circulație) care nu poate funcționa ca sens unic datorită faptului că este de asemenea o fundătură.

Situații similare – deși mai puțin importante – se găsesc și în cazul parcarilor de condominiu existente între blocuri care datorită lipsei de fluiditate a circulației sunt obligate să funcționeze ca sensuri duble cu loc de întoarcere – soluție ce determină obținerea unui număr inferior de locuri de parcare.

Din cele două elemente prezentate mai sus, putem desprinde următoarele concluzii:

- Circulația de tip perimetral unică pentru toți utilizatorii zonei forțează toate categoriile de generatori de trafic să utilizeze aceeași cale de circulație, întrucât nu există alternative;
- Majoritatea traficului este generat la orele de vârf – respectiv începutul și sfârșitul programului: imposibilitatea canalizării diferitelor categorii pe circulații separate amplifică aglomerația și creează și incompatibilitatea: circulația autovehiculelor mici ale persoanelor care merg la muncă folosește același circuit cu mașinile de aprovizionare ale Complexului comercial Ancora; de asemenea, este prezent un număr mare de copii care merg la Școala generală nr. 28, situată în zonă;
- Există o serie de fundături – accesul discontinuu în jurul complexului comercial

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONĂ COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

Ancora și accesele din și în cele două parcuri de condominiu existente în zona. Traficul este de asemenea îngreunat de parcare dezorganizată pe carosabil, trotuare și spații verzi – situație ce va fi analizată în continuare:

### ***Traficul staționar – situația parcajelor***

Un element important în evaluarea situației actuale a circulației este traficul staționar. Acesta are efecte directe asupra fluenței traficului prin reducerea capacității de circulație. Lipsa spațiilor de parcare generează deplasări suplimentare, ceea ce conduce la o încărcare nejustificată a rețelei de străzi. De asemenea capacitatea de circulație este redusă adesea prin staționări/opriri abuzive în locuri nepermise (figura 1).



*Figura 1. Parcare autovehiculelor pe trotuar Strada Roșiori*



*Figura 2. Blocaj intersecție Strada Roșiori cu Bulevardul Brăilei*

*Figura 3. Amenajarea necorespunzătoare a locurilor de parcare*



În același timp, amenajările necorespunzătoare ale unor locuri de parcare duc la scăderea capacității de circulație, dar și la blocaje. Lipsa locurilor de parcare insuficiente cauzează blocarea intersecțiilor de către mașinile parcate pe trecerile de pietoni dar și pe trotuarele destinate pietonilor.

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



*Figura 4. Amenajarea necorespunzătoare a locurilor de parcare*

Actualmente amplasamentul obiectivului este parțial ocupat de un număr de 25 de garaje pentru autoturisme, construcții provizorii cu aspect general precar, impropriu unei zone urbane civilizate, și generatoare de risc atât fizic (prin pericolul de prăbușire), cât și social (prin oferirea de adăpost vagabonzilor și câinilor comunitari). O parte din garajele existente au fost demolate, încât spațiul rămas este total neorganizat, cu aspect inestetic, incompatibil cu cerințele unei zone urbane civilizate și funcționale.

Pe timp nefavorabil circulația autovehiculelor garate în zonă accentuează starea de degradare a spațiului, contribuind la degradarea mediului ambient prin favorizarea infestării cu praf și noroi a rețelei rutiere adiacente, respectiv strada Alexandru Lăpușneanu și strada Roșiori. Aceste străzi conform P.U.G. al orașului sunt străzi de categoria a –III-a - 7,00 metri parte carosabilă, lățime suficientă în condițiile traficului curent, în afara orelor de vârf când capacitatea de circulație devine insuficientă pentru intensitatea traficului rutier.

Elementele geometrice ale străzilor studiate în profil transversal sunt:

- 7,00 m (2 x 3,50m – două benzi de circulație);
- 2 x 1,50 m trotuare



*Figura 6. strada Alexandru Lăpușneanu*



*Figura 7. strada Alexandru Lăpușneanu*

După cum se observă în figura nr.6, aleile din zona blocurilor sunt blocate de către mașinile parcare neregulamentară atât pe carosabil împiedicând circulația autovehiculelor cât și

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

pe trotuarul destinat pietonilor. Mobilitatea populației este în primul rând influențată de factori socio-economici. Este cunoscută tendința de migrare a populației din mediul rural către cel urban, dar și înglobarea de către marile orașe a zonelor periurbane inducând o creștere a spațiilor de producție, depozitare, a spațiilor comerciale și a instituțiilor sociale. Implicite numărul locurilor de muncă, precum și densitatea locuitorilor/km<sup>2</sup> vor fi corelate cu aceste creșteri.

| <b>Nr. crt.</b> | <b>Denumire bloc/clădire</b>      | <b>Tip apartamente, dependențe, Suprafețe</b>   | <b>Nr. locuri parcare necesare (optim)</b>                                  | <b>Nr. locuri de parcare acceptat pt. zone existente.</b>           |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1               | R4                                | Ap. 1, 2, 3 camere, spații comerciale la parter | 20 loc. pentru locuințe<br>2 loc. pentru sp. comerciale<br>(Ac=cca. 388 mp) | 15 locuri pt locuințe<br>2 loc. pentru sp. Com.<br>(Ac=cca. 388 mp) |
| 2               | B6                                | Ap. 2, 3 camere, spații comerciale la parter    | 30 loc. pentru locuințe<br>2x4=8 loc. pentru sp. Com.<br>(Ac=cca.1365 mp)   | 20 locuri pt locuințe<br>8 locuri pt sp. comerciale                 |
| 3               | B1                                | Ap. 3, 4 camere                                 | 40 loc. pentru locuințe                                                     | 22 locuri                                                           |
| 4               | C1                                | Ap. 2, 3 camere                                 | 30 loc. pentru locuințe                                                     | 22 locuri                                                           |
| 5               | C2                                | Ap. 2, 3 camere                                 | 30 loc. pentru locuințe                                                     | 22 locuri                                                           |
| 6               | C3                                | Ap. 2, 3 camere                                 | 30 loc. pentru locuințe                                                     | 22 locuri                                                           |
| 7               | C4                                | Ap. 2, 3 camere                                 | 30 loc. pentru locuințe                                                     | 22 locuri                                                           |
| 8               | Complex Ancora                    | Acd=cca. 1500 mp                                | 30 loc. de parcare                                                          | 30 loc. de parcare                                                  |
| 9               | Școala nr. 28 M. Eminescu         | 39-46 cadre didactice                           | 15 loc. de parcare                                                          | 20 loc. de parcare                                                  |
| 10              | Dispensar                         | P+E                                             | 3 loc. de parcare                                                           | 3 loc. de parcare                                                   |
| 11              | Centru stomatologic               | P+E                                             | 5 loc. de parcare                                                           | 5 loc. de parcare                                                   |
| 12              | Bloc Salcia 1                     | P+4E                                            | 60 loc. pentru locuințe                                                     | 32 locuri de parcare                                                |
| 13              | Bloc Salcia 2                     | Ap. 1 camera                                    | 60 loc. pentru locuințe                                                     | 32 locuri de parcare                                                |
| 14              | Bloc D2                           | Ap. >1 camera                                   | 40 loc. pentru locuințe                                                     | 15 locuri de parcare                                                |
| 15              | Sp.com. izolate de până la 400 mp |                                                 | 12 loc. de parcare                                                          | 12 loc. de parcare                                                  |
|                 | <b>TOTAL</b>                      |                                                 | <b>415</b>                                                                  | <b>282</b>                                                          |

Având în vedere prevederile P.U.Z., conturarea cartierelor de la periferia orașului – atât cartiere de blocuri, cât și cartiere de vile, apariția de noi poli comerciali, precum și inevitabilă

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



înglobare în zona urbană a localităților sau a zonelor periferice situate între acestea și municipiul Galați, putem prognoza o evoluție mai accentuată a parametrilor acestor zone. Potențialul zonelor centrale mai poate crește, dar în curând va ajunge la saturație și tendința va fi de migrare către noile zone rezidențiale, mai puțin aglomerate și care oferă un confort mai bun. Toți acești factori fac ca zona Mazepa I și implicit străzile Alexandru Lăpușneanu și Roșiori să intre într-un program de dezvoltare zonală a municipiului Galați. Conform reglementărilor aferente PUG-ului și a situației in situ rezultă următoarele locuri necesare de parcare.

În prezent, zona studiată beneficiază de un număr total de parcaje și garaje de cca 125 de locuri, din minimul necesar de 282 (și optimul de 415), rezultând un deficit de cca 45%.

Disfuncționalități: în urma analizei traficului existent, s-au identificat următoarele disfuncțiuni:

- deficit sever al locurilor de parcare rezidențiale, parcare a autovehiculelor se face pe trotuare, pe spații verzi, pe carosabil prin reducerea capacității de circulație, în locuri semnalizate cu indicatorul “Oprirea interzisă”, etc.
- ansambluri de garaje inestetice, care nu rezolvă într-un mod eficient problema locurilor de parcare;
- lipsa continuității unor străzi secundare și a legăturii lor cu rețeaua principală;
- situație conflictuală în traficul din proximitatea Complexului comercial Ancora și Școala generală nr. 28.

## **2.7 Dotări și servicii publice**

### **2.7.1 Dotări publice de bază**

- *dotări de educație*
- *dotări de sănătate*
- *dotări de cultură și culte*
- *spații verzi, recreere, sport, agrement*
- *dotări administrative și financiar bancare*
- *dotări comerciale și servicii de cartier*
- *alimentație publică și cazare*
- *parcare și garaje*

#### ***Dotări de educație:***

- Școala generală nr. 28 „Mihai Eminescu”: unitate de învățământ gimnazial, cu 22 sali de clasă, personal didactic format din 39 de persoane.

#### ***Dotări de sănătate:***

- dispensar, clinică de stomatologie;

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

**Dotări de cultura si culte:** nu sunt în zona studiata

**Spatii verzi, recreere, sport, agrement:**

- spatiile verzi se afla în suprafețele interstițiale dintre blocurile de locuințe – în general nu sunt organizate; o excepție o face spațiul verde adiacent străzii Brăilei, ceva mai îngrijit, dar cu un fond vegetal îmbătrânit, cu o compoziție peisajeră monotona și lipsit de mobilier urban adecvat; toate spatiile verzi, inclusiv cel de la strada Brăilei sunt parazitare de împrejurimi inadecvate.
- spatii de recreere: nu sunt organizate în zona studiata;
- sport: Școala generala nr. 28 „Mihai Eminescu” are în cadrul incintei proprii un teren de sport și o sala de sport, acestea fiind în general rezervate elevilor școlii. Nu exista alte dotări de sport în zona.
- agrement: nu exista dotări speciale pentru agrement în zona.

**Concluzii asupra disfuncționalităților:**

Spatiile verzi amenajate sunt reduse ca suprafață reală, predominând spatiile neamenajate, semi-virane, terenurile care au avut destinație de spatii verzi de cartier fiind în prezent aflate în stare de degradare. Zona nu beneficiază în prezent de locuri de joacă pentru copii.

Primăria Municipiului Galați are un proiect de amenajare a zonei verzi adiacente străzii Brăilei – cu reorganizarea spatiilor verzi, a suprafețelor pietonale și completarea cu mobilier urban adecvat.

Spatiile libere plantate nu sunt întreținute iar cele aflate în proximitatea blocurilor de locuit sunt amenajate ca mici curți adiacente apartamentelor de la parter. Ocuparea și amenajarea acestora s-a făcut în mod dezorganizat, uneori abuziv astfel încât aspectul general este unul aproape rural iar utilizarea publică lipsește. Rolul de socializare și recreere pe care îl poate oferi spațiul public verde dintre blocuri este deținut adesea de zona garajelor utilizate ca spatii anexe ale locuirii.

Se poate afirma că spatiile verzi amenajate sunt deficitare atât sub aspectul suprafeței cât și în ceea ce privește dotarea (pentru joacă, recreere, promenadă și socializare).

**Dotări administrative si financiar-bancare:** Dotările administrative au o rețea structurată cu unități la nivel municipal și local, de cartier. Distribuția unităților de interes municipal este una concentrată în zona centrală și zona cartierelor Țiglina și Mazepa. Zona de studiu este situată în partea sudică a teritoriului intravilan și la vest de zona centrală, având o accesibilitate redusă față de sistemul de dotări majore.

Distanța din zona până la primărie este de 1,7 km pe circulațiile publice (19 minute mers pe jos).

---

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

Instituțiile bancare (unități de cartier ale băncilor) sunt grupate pe strada Brăilei care pe toată lungimea sa constituie o axă majoră de dotări pentru oraș. Sunt prezente sedii ale filialelor băncilor BCR, ING, BRD, Banca Transilvania, Banca Românească. Amplasamentul studiat este adiacent acestei străzi și beneficiază de acces la aceste servicii în mod satisfăcător.

**Dotări comerciale și servicii de cartier:** cel mai mare nucleu în acest sens este constituit de Complexul comercial Ancora, completat cu o serie de spații comerciale de factura mai nouă, obținute fie prin conversia spațiilor de locuit de la parterul blocurilor, fie prin edificarea de construcții în general de natura temporară de tipul comerțului stradal. Sunt de menționat o brutărie și un magazin alimentar cu aspect ceva mai definitiv, dar restul spațiilor comerciale de acest tip sunt în general de tip parazitar și necesită reorganizare. Aceste construcții sunt în principal concentrate în zona Complexului comercial Ancora, dar punctual și în restul amplasamentului studiat. Suprafața totală aproximativă a acestor spații este de cca 400 mp (respectiv 0,5% din totalul suprafeței PUZ).

În ceea ce privește serviciile, acestea sunt în general provenite din conversia apartamentelor de la parter (situate la strada Brăilei). Unul din aceste puncte – un cabinet de cosmetică a amplasat o instalație producătoare de zgomot în imediată proximitate a celorlalte apartamente.

**Alimentație publică și cazare** – în zona studiată sunt prezente mici unități de alimentație publică de tip fast-food în zona Complexului comercial Ancora, în general nu de o calitate bună. Nu există unități de cazare.

**Parcaje și garaje** - Ansamblurile de locuit din zona de studiu au fost construite în mare parte în perioada anilor 1970-1990, după exigentele și normele urbanistice existente la momentul respectiv. Ansamblurile de locuit s-au construit treptat, iar tendința în timp a fost de îndesire a blocurilor în detrimentul spațiului public. Chiar și în aceste condiții, ansamblurile de blocuri au fost amenajate cu spații pentru parcuri, conform gradului de motorizare de atunci.

După anul 1990 majoritatea locuitorilor au optat pentru construcția de garaje pe spațiile parcajelor sau pe terenurile libere din spațiul public. În general, aceasta intervenție a fost realizată în detrimentul spațiilor verzi.

În zona studiată avem de a face cu un număr relativ mare de astfel de construcții parazitare, atât punctual în vecinătatea mai tuturor blocurilor de locuințe, dar și într-o manieră concentrată în zona dintre Complexul comercial Ancora și Școala generală nr.28. Este vorba de cca 25 de garaje ocupând o suprafață destul de mare, cu un aspect suburban.

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



Construirea garajelor s-a făcut din materiale diverse, adesea improvizate, iar amplasarea lor este haotică.

În aceste condiții dotarea cartierului cu parcaje a rămas deficitară, atât pe lângă locuințe cât și pe lângă dotările existente. Calculul deficitului de locuri de parcare este realizat în cadrul *cap. 2.6. Circulația și transporturile*.

### **2.7.2 Concluzii si disfuncționalități:**

- Exista o unitate de învățământ primar si gimnazial, dar dotările de tip grădinița si creșa lipsesc din zona;
- Dispensarul din zona necesita reabilitate, nefiind funcțional in prezent; dotările din domeniul medicina cosmetica au fost preluate de sectorul privat in spatii ne-adequate, generatoare de disconfort prin echipamentele folosite;
- Dotările de cultura lipsesc: având in vedere dimensiunea redusa a zonei studiate, se poate considera ca aceste dotări nu sunt absolut necesare in imediata proximitate;
- Spatiile verzi sunt deficitare in principal in ceea ce privește aspectul si mobilierul urban; din punct de vedere al suprafeței, aceasta poate fi optimizata printr-un sistem mai bun de circulații pietonale, prin eliminarea platformelor betonate parazitare si prin eliminarea construcțiilor parazitare de tip garaj;
- O parte semnificativă a activităților comerciale ale zonei studiate se desfășoară în spatii cu un aspect impropriu (chioscuri, extinderi ale blocurilor de locuit) care de cele mai multe ori incomodează circulația pietonală și afectează imaginea urbană.
- Suprafața destinată în prezent parcajelor este insuficientă atât pentru ansamblurile de locuințe cât și pentru dotările existente în zonă.
- Transformarea parcărilor în garaje – majoritatea lipsite de valoare estetică, amplasate necorespunzător și utilizate în alte scopuri decât cele de garare - aduce prejudicii calității spațiului public și împiedică amenajarea acestuia corespunzător nevoilor contemporane.

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



Avantaje:

- Spațiile verzi sunt relativ suficiente și beneficiază de plantație de arbori dezvoltată, în condițiile unei zone cu clădiri de înălțime medie;
- Școala beneficiază de o incintă proprie adecvată;
- Există suprafețe de teren viran care pot fi reorganizate în vederea fluidizării circulației și realizării de noi spații de parcare;
- Majoritatea dotărilor specifice zonelor centrale sunt în apropierea amplasamentului.

## **2.8. Echiparea edilitara**

În zona studiată există toate categoriile de utilități necesare unui ansamblu de locuințe.

În zonă există o infrastructură edilitară relativ bine conturată.

Rețelele stradale sunt pozate paralel cu strada Roșiori. Zonele sunt traversate și de rețele de transport gaze naturale. În apropierea sunt pozate subteran o linie telefonică, o conductă de alimentare cu apă potabilă din oțel Dn 150, o conductă de canalizare menajeră și o conductă de gaz de joasă presiune. Traseele electrice de medie tensiune (LES 20 kV) sunt pozate subteran, iar în vecinătatea Complexului comercial Ancora există două posturi de transformare (20/0.4 kV) montate în cabine din zidărie. Toate clădirile din zonă sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale, prin bransamente de racord echipate cu sisteme de contorizare a consumatorilor. Apele provenite din precipitații meteorice sunt colectate în canale colectoare ce deversează în rețeaua exterioară de canalizare.

### **2.8.1. Alimentarea cu apă rece, respectiv apă caldă**

Asigurarea necesarului de apă rece se realizează de la rețeaua exterioară existentă.

### **2.8.2. Canalizarea menajeră și pluvială**

Apele uzate menajere sunt preluate de rețeaua exterioară de canalizare existentă, respectiv rețeaua exterioară de ape pluviale existentă.

### **2.8.3. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se realizează de la sistemul electroenergetic național (SEN) existent.

### **2.8.4. Telecomunicații**

În zonă există rețea exterioară de curenți slabi, respectiv de telecomunicații.

### **2.8.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se realizează de la rețeaua de joasă presiune existentă.

### **2.8.6. Alimentarea cu energie termică**

Necesarul de încălzire se realizează prin intermediul surselor locale (microcentrale de apartament), respectiv centralizat prin intermediul rețelei exterioare de agent termic existentă.

## **2.9 Condiții geotehnice și hidrogeotehnice**

În arealul municipiului Galați se disting următoarele zone geotehnice (subdiviziuni morfologice):

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- T2 - zona înaltă a orașului - zona de terasă medie ;
- T3 - zona joasă a orașului – zona terasei inferioare și zona de luncă.

Trecerea dintre cele două zone se face prin intermediul unor pante de racord relativ line, străbătute parțial de sistemul rutier de circulație din cadrul municipiului. Zona studiată are cotele generale cuprinse între +25 - +28, încadrându-se în zona terasei medii a municipiului.

Din punct de vedere geotehnic în zona amplasamentului există un strat de beton alterat, asfalt turnat sau pavele, urmat de balast preexistent de 15-18 cm (inclus stratului de sol), urmat de un pachet de nisipuri argiloase și prafuri nisipo-argiloase, galben-ruginii, tasate. Pe aria din aval, depozitele litologice de suprafață sunt de origine fluviatilă și au caracter nisipos. Stratul de fundare este format dintr-o alternanță de prafuri argiloase și nisipuri argiloase, plastic consistente, gălbui-ruginii, cu procese de contracție umflare reduse la moderate. Prezintă sensibilitate mare la umezire. Terenul studiat are asigurată stabilitatea generală și locală, atât timp cât nu intervin factori perturbatori, brutali (ex. activarea instantanee a pânzei freatice-ev. izvoarelor, mișcări seismo-telurice de mare intensitate).

Declivitatea pantelor pe aliniament este de cca 1-2%. Zona studiată nu are în componența versanți.

Adâncimea de îngheț este cuprinsă între 90-100 cm. Terenul studiat se încadrează la tipul climatic I, stabilit pe baza indicelui de umiditate Thornthwaite  $Im < 20$  (STAS 1709/1-90). Perimetrul analizat nu este afectat de procese severe de tip erozional. Roca de fundare este predominant nisipoasă. Coeziunea rocii este moderată. Stratul de fundare este nisipos, prezintă sensibilitate la umezire. Pe toate sectoarele roca nu este afectată de procese de contracție-umflare și/sau alunecări periferice potențiale. Rețeaua de trotuare este protejată cu rigole de scurgere.

Repere de tasare a construcțiilor: Terenurile de fundare din municipiul Galați și implicit cele din zona studiată - se încadrează în categoria terenuri dificile de fundare.

Dintre acestea principalele tipuri sunt:

1. Pământurile loessoide - cu umidități  $w < 15,0\%$ , sunt pământuri macroporice și sensibile la umezire, ce se tasează natural atât sub greutate proprie (sarcină geologică), cât și prin încărcarea lor.

Conform prevederilor normativelor în vigoare, urmărirea comportării în timp a tasării construcțiilor se face prin montare de repere de tasare - citiți și interpretați periodic. În situația în care se constată anomalii (tasări neuniforme și diferențiate ale construcțiilor) este necesar să fie executate studii geotehnice și expertize tehnice, pentru stabilirea cauzelor și a măsurilor care se impun pentru reabilitarea construcțiilor.

Principalele cauzele ale tasărilor neuniforme și diferențiate sunt:

- umezirea terenului de fundare cu ape infiltrate și implicit subdimensionarea fundațiilor acestora în noile condiții geotehnice create;
- existența sub construcții sau în imediata apropiere a lor a unor accidente subterane de teren

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

care nu au fost eliminate corespunzător sau nu au fost depistate;

- întreținerea necorespunzătoare a construcțiilor;
- deprecierea sistematizării pe verticală și în plan a terenului adiacent construcțiilor;
- mișcările seismice etc.

La stabilirea cauzelor care pot conduce la degradarea unor construcții (tasări neuniforme și diferențiate în timp, fisuri, crăpături etc.) se va ține cont și de evoluția în timp a nivelului hidrostatic al pânzei de apă subterană din zonă și monitorizarea evoluției acestuia cu puturi piezometrice.

Zone de prăbușiri locale ale terenului: nu au fost semnalate în zona studiată.

#### ***Soluții de fundare adoptate***

##### *Fondul vechi de locuințe și alte obiective*

Începând din anul 1969, au fost introduse noi reglementări în domeniul construcțiilor, printre care și cele legate de categoria geotehnică și respectiv factorul de risc geotehnic.

Categoriile geotehnice au fost stabilite în urma însumării punctajului atribuit următorilor factori de analiză (conform NP 074/2007):

- condiții de teren – dificile;
- apa subterană – cu sau fără epuizmente;
- categoria de importanță a construcției - redusă sau deosebită;
- vecinătăți – risc moderat.

Pentru construcțiile din zona studiată, s-a ținut cont de reglementările studiului geotehnic - la realizarea construcțiilor, cu regim de înălțime diferit, fiind adoptate următoarele soluții de fundare:

- Fundarea directă pe orizontul de loess galben ce constituie terenul de fundare, cu respectarea adâncimii limita de îngheț – soluție viabilă pentru construcții cu regim de înălțime până la P+1E – 2E;
- Fundarea pe orizontul de loess consolidat cu coloane de pământ pe toată grosimea sensibilă la umezire – soluție dovedită viabilă în urma rezultatelor obținute în poligoanele experimentale pe terenuri loessoide sensibile la umezire. Această soluție de fundare a fost adoptată la obiectivele înalte din cadrul amplasamentului studiat (blocuri de locuințe, edificii social culturale, etc.);
- Fundarea pe perne din loess galben compactat interpus între terenul de fundare loessoid și fundațiile construcțiilor;
- Fundarea pe perne din material granular (balast) compactat interpus între terenul de fundare loessoid puțin umezit și fundațiile construcțiilor – soluție viabilă până în anul 2011, odată cu apariția normativului NP 125/2011 care interzice acesta soluție de fundare pe pământuri loessoide iar adâncimea minimă de fundare pe loessuri s-a stabilit la 1.50 m ;

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

### ***Zone inundabile și măsuri de protecție***

*Fenomene de inundabilitate majore* : relieful zonei studiate elimina posibilitatea inundațiilor majore.

*Fenomene de inundabilitate superficiale minore*: Local, pot apărea fenomene de inundabilitate superficiale minore, cu scurtă durată și periodic, în timpul unor precipitații atmosferice abundente sau torențiale și viituri, precum și ca urmare a fenomenului de dezgheț în anotimpul de primăvară. Acestea pot avea loc însă pe areale restrânse. Cauzele principale ale acestor fenomene sunt următoarele: existența unor zone locale depresionare; colmatarea parțială a sistemului stradal de colectare și evacuare a apelor pluviale; dimensionarea depășită a sistemului de canalizare față de volumul mare de apă în condițiile de debite excepționale.

În vederea eliminării acestor riscuri se impun următoarele măsuri:

- refacerea sau remedierea sistematizării terenului din jurul construcțiilor - inclusiv a trotuarelor de protecție, a terenului înconjurător acestora și a zonelor de acces;
- refacerea (acolo unde acest lucru se impune) și decolmatarea periodică a întregului sistem pluvial ce colectează parțial și dirijează spre colectoarele de canalizare - apele de precipitații.;
- verificarea periodică a stării fizice și a nivelului de colmatare ale conductelor de canalizare precum și ale căminelor;
- înlocuirea sistemului de canalizare vechi și subdimensionat în prezent, cu unul dimensionat corespunzător cu colectoare de ultima generație.

### ***Disfuncționalități***

Construcțiile din zona studiată nu prezintă probleme majore privind comportamentul lor în timp. Aceasta datorită faptului că la proiectarea și execuția lor au fost respectate prevederile normativelor în vigoare la acea data (condiții de fundare, structuri de rezistență, utilități etc.).

O cauză care ar putea conduce la deprecierea terenului de fundare o constituie pierderile de apă din conductele și rețelele hidroedilitare. Acest lucru este inerent din cauza densității mare de conducte și de rețele hidroedilitare prin care se exploatează un volum apreciabil de apă potabilă și de canalizare, precum și din cauza uzurii fizice a acestora. De asemenea, toate conductele și rețelele hidroedilitare sunt vechi și cu un grad ridicat de uzură, fapt ce poate conduce la pierderi importante de apă în timpul exploatării lor. Aceste ape infiltrate în terenul de fundare (loess) îi poate modifica în sens negativ calitățile – atât de sub construcțiile în cauză cât și în zonele adiacente.

## **2.10 Probleme de mediu - Starea factorilor de mediu**

### **2.10. 1. Calitatea aerului**

Conform Planului anual privind starea factorilor de mediu în județul Galați (2015), calitatea aerului a fost monitorizată prin intermediul stațiilor automate de monitorizare a

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



calității aerului care fac parte din Rețeaua națională de monitorizare a Calității Aerului.

Amplasarea stațiilor de monitorizare a calității aerului la nivelul județului Galați:

- ✓ GL1 – Galați, str. Brăilei, bloc S2 – stație automata de monitorizare a traficului;
- ✓ GL2 – Galați, str. Domneasca nr.7, blocurile P3-P5 – stație automata de monitorizare fiind urban;
- ✓ GL3 – Galați, str. Traian nr. 431 (Stația Meteo) – stație automata de monitorizare fond suburban;
- ✓ GL4 – Galați, b-dul Dunărea, nr. 8, bloc C3 – stație automata de monitorizare industrială;
- ✓ GL5 – Tecuci, str. 1 Decembrie 1918, nr.146 – stație automata de monitorizare industrială.

La nivelul municipiului Galați nu s-au semnalat depășiri ale limitelor admisibile prevăzute în Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător în stațiile de monitorizare a calității aerului, respectiv a concentrațiilor de dioxid de sulf (0-20 ug/m<sup>3</sup>), monoxid de carbon (<2 mg/m<sup>3</sup>), dioxid de azot (<50 ug/m<sup>3</sup>), ozon (<80 ug/m<sup>3</sup>), pulberi în suspensie (<40 ug/m<sup>3</sup>). Valorile cele mai defavorabile au fost înregistrate de către stația GL3.

Din analiza situației existente, calitatea factorului de mediu aer în zona PUZ este determinată de starea acestuia la nivelul întregului municipiu. În acest sens, în general, indicatorii de analiză pentru fiecare parametru s-au încadrat în limitele admise, conform prevederilor legislative în vigoare.

#### *2.10. 2. Calitatea apei*

Conform Planului anual privind starea factorilor de mediu în județul Galați (2015), secțiunile de potabilizare s-au încadrat în categoria de calitate după valoarea medie anuală.

Necesarul de apă pentru alimentarea municipiului Galați este asigurat din sursa de apă de suprafață destinată potabilizării, fluviul Dunărea, prin priza tip cheson, amplasată pe malul stâng al Dunării (hm. 1595). Conform NTPA 013/2002 - H.G. nr. 100/2002 modificată și completată prin H.G. nr. 567/2004 și H.G. nr. 662/2005, apele de suprafață destinate potabilizării sunt clasificate, în funcție de valorile limită, în trei categorii: A1, A2 și A3.

Pentru determinarea indicatorilor fizico-chimici, respectiv controlul calității apei prelevate/pompate în rețeaua de distribuție există amenajat în SP Filești un laborator de analize fizico-chimice. Prin personalul acestui laborator se urmăresc caracteristicile apei și respectarea încadrării în limitele de potabilitate în conformitate cu *Legea nr.458/2002 privind calitatea apei potabile* cu modificările ulterioare.

Din Raportul de cercetare Galați privind analiza zonelor de risc, reiese că în zona studiată există o serie de probleme la nivelul poluării apei:

*Analizele indicatorilor organoleptici ai apelor freatice din perimetrul municipiului Galați au vizat mirosul, culoarea și turbiditatea apei. Din analizele efectuate s-a constatat că un*

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

anumit risc de poluare al acestora se prezintă în 5 zone (Țiglina 1, bl. C4; **Mazepa 1**, bl. C12; Micro 40, bl. L3; I. C. Frimu, bl. S3, Țiglina 3, bl. A15), unde s-a constatat un miros predominant de mâl.

Turbiditatea apei, datorată prezenței în apă a particulelor foarte fine (organice sau anorganice) care se află în suspensie și nu se sedimentează într-un anumit interval de timp. O apă cu turbiditate ridicată prezintă un risc epidemiologic ridicat, deoarece particulele aflate în suspensie pot constitui un suport pentru germenii patogeni. Valori ridicate ale turbidității apei se constată în 5 zone ale municipiului Galați, cum ar fi: Str. Domnească; Patinoar; Micro 39B, bl. V5, Siderurgiștilor Vest, bl. 7B; Parchetul Galați. Sediment grosier a fost detectat în 15 zone: Str. Traian – 11 iunie; Str. Științei; Str. Domnească; Patinoar; Țiglina 1, bl. C4; Mazepa 2, bl. CL2; Țiglina 1, Bl I3; Țiglina 2, Hotel Sofin; **Mazepa 1**, bl. C12; Parc Eminescu; Biserica Armeană; Vama Galați; Parchetul Galați; Maternitatea Chicus; Muzeul de artă.

De asemenea, analiza concentrațiilor de  $Fe_{2+3}$  a apelor freatice din municipiul Galați au inclus zonele Mazepa 2, bl. CL2; Țiglina 2, Hotel Sofin în clasa de calitate IV (calitate slabă).

#### 2.10. 3. Calitatea solului și subsolului

Din analiza situației existente, calitatea factorului de mediu sol în zona studiată este determinată de starea acestuia la nivelul întregului municipiu. În acest sens, în general, indicatorii de analiză pentru fiecare parametru s-au încadrat în limitele admise, conform prevederilor legislative în vigoare.

#### 2.10. 4. Biodiversitatea

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, Anexa 1, cu modificările și completările ulterioare, pe teritoriul municipiului Galați se identifica următoarele situri de importanță comunitară:

- ROSCI0065 Delta Dunării
- ROSCI0105 Lunca Joasă a Prutului
- ROSCI0162 Lunca Siretului Inferior

În conformitate cu prevederile Hotărâre nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, Anexa 1, cu modificările și completările ulterioare, pe teritoriul municipiului Galați se identifica următoarele arii de protecție specială avifaunistică:

- ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoie
- ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior
- ROSPA0121 Lacul Brateș

În vecinătatea obiectivului analizat NU se identifică arii de protecție specială avifaunistică (SPA), respectiv situri de importanță comunitară (SCI).

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

Prin *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III-a – zone protejate*, la nivelul municipiului Galați au fost declarate următoarele zone protejate:

- Rezervații și monumente ale naturii: Locul fosilifer Tirighina-Barboși Ostrovul Prut
- Biserici și ansambluri mănăstirești: Biserica Precista
- Monumente și situri arheologice:
- Castrul și așezarea civilă de la Tirighina Bărboși

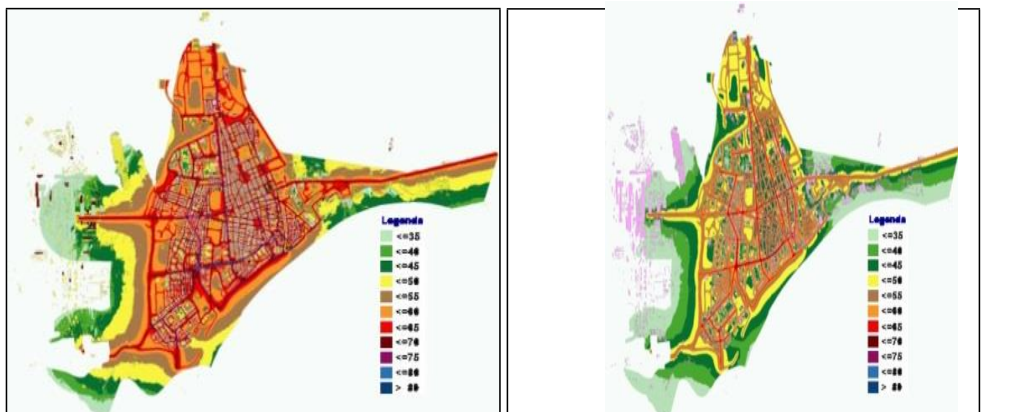
Arii naturale protejate de interes județean instituite prin *Hotărârea Consiliului Județului Galați nr. 46/1994 privind instituirea regimului de protecție oficială a unor zone și monumente, pe teritoriul județului Galați*:

- Grădina Botanică Galați
- Grădina Publică Galați
- Faleza Dunării - suprafața rezervației dendrologice – peisagistice Faleza Dunării este de 30 ha.
- Parc CFR Galați
- Parc Mihai Eminescu
- Parc Turn TV

Zona studiată nu face parte dintr-o zona protejată. Toată scara verticală a vegetației este reprezentată – arbori, arbuști și plante erbacee – majoritatea fiind plantația înaltă. Nu se evidențiază ecosisteme foarte bine conturate sau care să aibă o valoare deosebită.

#### 2.10. 5. Zgomot

Primăria municipiului Galați a realizat un studiu privind zgomotul ambiental, fiind luate în considerare valorile privind zgomotul industrial, zgomotul rutier și zgomotul de trafic pe șine. În zona analizată deplasarea cu viteză a automobilelor și zgomotul produs de acestea generează o senzație puternică de disconfort. Problemele legate de zgomot, în zona de studiu, sunt prezente cu precădere pe marile artere de circulație: Bd. Brăilei.

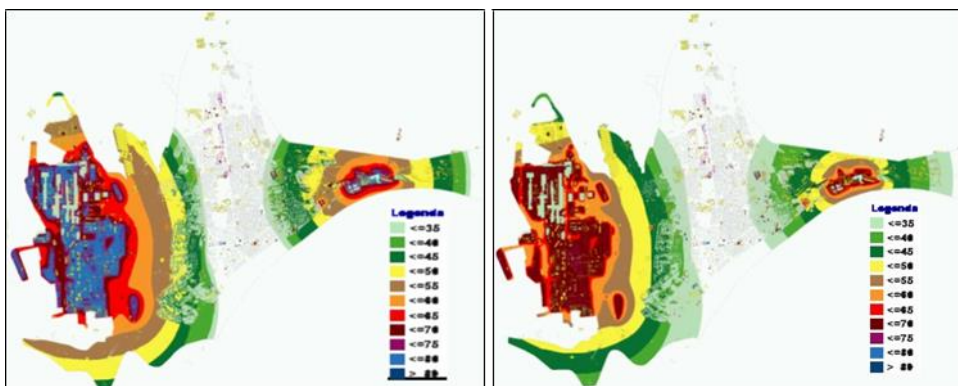


### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

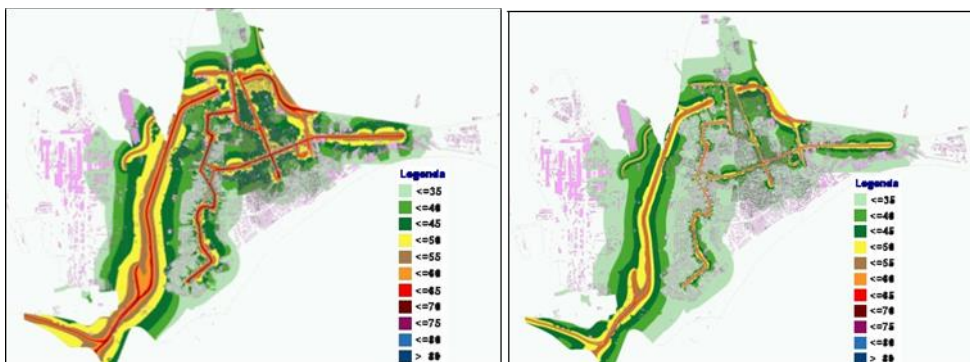
*Harta zgomot industrial (ZI)*

*Harta zgomot industrial (NOAPTE)*



*Harta zgomot trafic rutier (ZI)*

*Harta zgomot trafic rutier (NOAPTE)*



*Harta zgomot pe șine (ZI)*

*Harta zgomot pe șine (NOAPTE)*

Hărți de zgomot, Sursa: <http://www.primaria.galati.ro/portal/index.php>

## 2.10. 6. Managementul deșeurilor

Conform Raportului anual privind starea mediului în județul Galați, în ultimii ani, România și-a concentrat eforturile pe câteva direcții importante în protecția mediului, printre care se numără și problematica deșeurilor. Astfel, s-a urmărit armonizarea legislației românești cu cea europeană în domeniul deșeurilor și au fost adoptate Strategia Națională și Planul National de Gestionare a Deșeurilor.

În baza principiilor și obiectivelor din Planul National de Gestionare a Deșeurilor și Planul Regional de Gestionare a Deșeurilor, Consiliul Județean Galați, în colaborare cu Agenția de Protecția Mediului (APM) Galați a elaborat în 2008 Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor pentru județul Galați, ce a fost ulterior aprobat prin H.C.J. nr. 187/2009.

În vederea realizării unui sistem modern de management al deșeurilor, care să contribuie la atingerea Țintelor și obiectivelor Planului National de Gestionare a Deșeurilor, ale Planului

### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



Regional și ale Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor, Consiliul Județean Galați a inițiat proiectul „Managementul integrat al deșeurilor în județul Galați”, în vederea obținerii finanțării europene prin POS Mediu.

Se intenționează realizarea următoarelor investiții:

- Închidere celula I depozit Tirighina, în municipiul Galați;
- Extindere depozit ecologic de deșeuri Tirighina;
- Construcție stație de tratare mecano-biologică a deșeurilor în Municipiul Galați;
- Puncte de colectare / platforme de colectare a deșeurilor;
- Puncte de colectare a deșeurilor “Bring bank” (reciclabile, mixte, biodegradabile) în municipiul Galați;
- Realizare puncte verzi de colectare a deșeurilor (reciclabile, mixte, biodegradabile) fără personal în județul Galați;
- Realizare puncte verzi de colectare a deșeurilor (reciclabile, mixte, biodegradabile) deservite de personal;
- Realizare puncte verzi de colectare a deșeurilor echipate cu echipament pentru sortarea/dezmembrarea deșeurilor voluminoase în municipiul Galați.

Conform Raportului anual privind starea mediului în județul Galați, gestionarea deșeurilor în municipiul Galați include următoarele categorii de deșeuri:

- a) Deșeurile municipale și asimilabile
- b) Deșeuri industriale
- c) Ambalaje și deșeuri de ambalaje
- d) Deșeuri din echipamente electrice și electronice
- e) Baterii și acumulatori și deșeuri de baterii și acumulatori
- f) Uleiuri uzate
- g) Deșeuri cu conținut de bifenili policlorurati și alți compuși similari
- h) Nămoluri de la epurarea apelor uzate orășenești
- i) Deșeuri din construcții și demolări
- j) Colectarea selectivă și reciclarea deșeurilor

În zona de studiu sunt produse cu precădere deșeuri menajere dar și deșeuri asimilabile celor menajere ca: colectate din comerț și instituții; deșeuri stradale; deșeuri din piețe; deșeuri din grădini și parcuri; deșeuri din construcții și demolări.

#### *Colectarea și transportul deșeurilor*

În municipiul Galați, în 2015 își desfășoară activitatea societatea de salubritate, Serviciul Public ECOSAL Galați.

Aceasta societate de salubritate realizează colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor municipale, în baza contractelor încheiate cu asociațiile de locatari și/sau proprietari, populație și agenți economici. În zona studiată se găsește un singur punct de colectare a

---

#### **MEMORIU GENERAL**

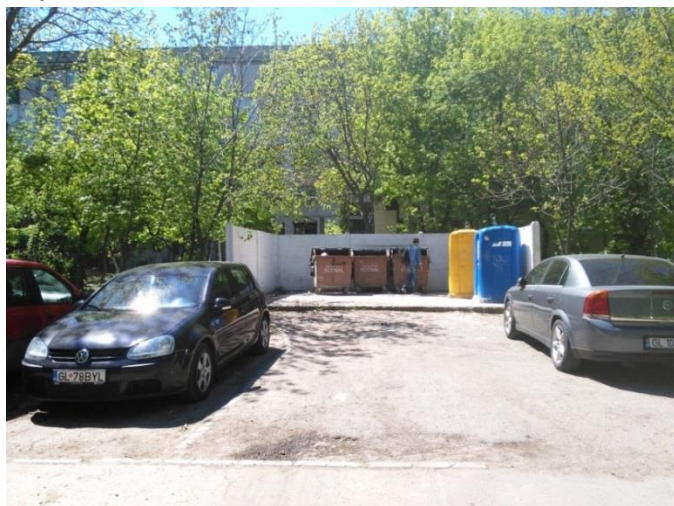
PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

gunoiului, cu pubele pentru preluarea deșeurilor în general menajere, amplasat în parcare dintre blocurile C2 și C1. Există și alte puncte de colectare a deșeurilor în vecinătate, dar nu în cadrul exact al zonei studiate.

#### *Colectarea selectivă și reciclarea deșeurilor*

În municipiul Galați, urmare a finalizării proiectului ISPA derulat de Primăria municipiului Galați „Managementul integrat al deșeurilor urbane solide în municipiul Galați și împrejurimi” au fost organizate 220 de puncte de colectare selectivă a deșeurilor, dotate cu containere tip igloo, cu capacitatea de 2 mc, pentru colectarea deșeurilor de hârtie/carton, plastic/metal și sticlă de la populație.

Deși a fost creată infrastructura necesară, gradul de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile de la populație este destul de scăzut. În vederea creșterii cantităților de deșeuri colectate și a eficientizării investițiilor, se impune realizarea periodică de campanii de conștientizare a populației în care să se promoveze sistemul de colectare selectivă a deșeurilor. Punctul de colectare din zona studiată nu este de tip selectiv.



#### *2.10. 7. Riscuri naturale*

##### Risc seismic

Conform normativelor și STAS - urilor în vigoare, teritoriul administrativ al municipiului Galați aparține zonei de hazard seismic descrisă de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a = 0,24g$  (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colt) a spectrului de răspuns pentru acest areal este  $T_c = 1,0s$ .

##### Risc geotehnic

Riscul geotehnic depinde de două categorii de factori:

- factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt reprezentați de condițiile de teren

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

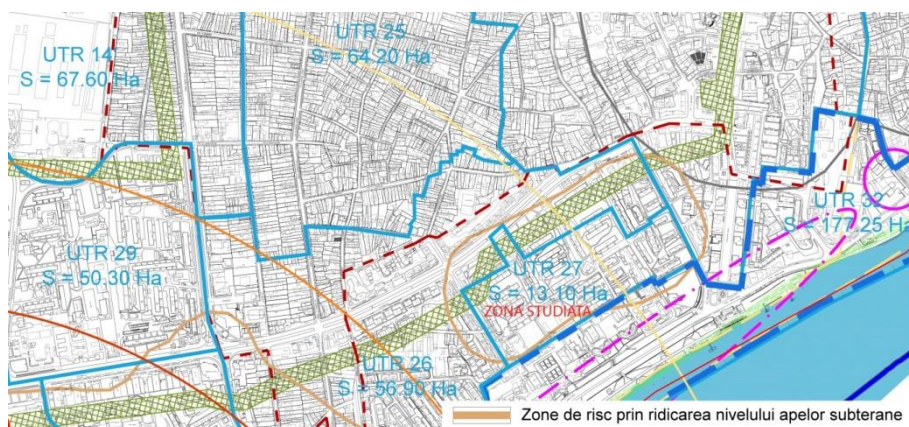
și apa subterană;

- factori legați de structură și de vecinătățile acesteia.

Întreg terenul de fundare aparținând teritoriului administrativ al municipiului Galați face parte din categoria terenurilor dificile de fundare.

#### Risc de inundabilitate

Zona studiata prezintă un grad de risc de inundabilitate prin ridicarea nivelului apelor subterane.



*Zone cu risc de inundabilitate*

#### 2.10. 8 Disfuncționalități

| <b>Domenii</b> | <b><u>Disfuncționalități</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hidrologie     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistem de canalizare subdimensionat reprezintă cauza generatoare de inundații în condițiile producerii de ploi de tipul averselor, rezultând astfel blocarea scurgerii apelor uzate menajere și refularea acestora în oraș; o altă consecință a subdimensionării sistemului de canalizare este reprezentată de producerea de infiltrații care generează dislocarea materialului fin din depozitele loessoide și producere de fenomene de tasare cu afectarea infrastructurii tehnico-edilitare, rutiere și construcții.</li> <li>• Apele freatice din municipiul Galați se încadrează în clasa de calitate V (calitate proastă).</li> </ul> |
| Geomorfologie  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Întreg terenul de fundare aparținând teritoriului administrativ al municipiului Galați face parte din categoria terenurilor dificile de fundare.</li> <li>• Infiltrarea are loc în terenul de fundare loessoid a apelor provenite din precipitații sau drept urmare a unor pierderi din conducte și rețele hidroedilitare avariate.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Poluarea aerului      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calitatea aerului din zona analizata este determinată de starea acestui factor la nivelul întregului municipiu.</li> <li>• Printre cei mai mari poluatori ai aerului cu compuși chimici se numără Combinatul Siderurgic Arcelor Mittal, precum și traficul rutier din zonele aglomerate ale orașului.</li> <li>• Pentru poluarea cu cadmiu, ca surse principale de poluare pot fi amintite arderile din industria prelucrătoare și procesele din industria siderurgică (obținerea fontei și a otelului).</li> <li>• Principalele surse de poluare cu plumb sunt rezultate ale arderilor din industria prelucrătoare, procesele din industria siderurgică (obținerea fontei și a otelului), precum și traficul rutier.</li> <li>• Problemele legate de calitatea aerului, în zona de studiu, sunt identificate cu precădere pe marile artere de circulație: Bd. Brăilei.</li> </ul>                                               |
| Zgomot                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivelul de zgomot din zona analizata este determinat de starea acestuia la nivelul întregului municipiu.</li> <li>• În zona analizata, cu precădere pe marile artere de circulație - Bd. Brăilei, din cauza deplasării cu viteză a automobilelor și zgomotul produs de acestea generează o senzație puternică de disconfort.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Spatii plantate       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• În cadrul zonei studiate nu se evidențiază ecosisteme foarte bine conturate sau care să aibă o valoare deosebită.</li> <li>• Din punct de vedere al calității vegetației la nivel arborescent și arbustiv zona se confruntă cu o vegetație îmbătrânită sau debilitată din cauza unor atacuri de boli sau dăunători netratate la timp, precum și din cauza unei serii de lucrări de gestionare neaplicate corespunzător.</li> <li>• Mobilierul urban lipsește sau este degradat; zona nu prezintă puncte de interes pentru petrecerea timpului liber;</li> <li>• În zona nu există locuri de joacă pentru copii;</li> <li>• Circulațiile pietonale sunt realizate din dalaje improprii, și sunt degradate;</li> <li>• Spațiile verzi nu sunt utilizate pentru definirea unor subzone cu rol diferentiat în viața comunității;</li> <li>• Lipsa spațiilor de parcare cauzează utilizarea spațiilor verzi în acest scop.</li> </ul> |
| Deșeuri               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona beneficiază de un punct de colectare a gunoiului; Pubelele nu sunt de tip selectiv.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Circulații carosabile | <ul style="list-style-type: none"> <li>• În general sunt în stare bună, dar există posibilități de fluidizare și optimizare a spațiilor pentru parcare;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terenuri virane si construcții parazitare | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exista in număr moderat in zona, in principal comasate in zona complexului Ancora.</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| Fond construit                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Din punct de vedere structural, este in stare relativ buna;</li> <li>• Necesita suplimentari la nivelul termoizolației;</li> <li>• Necesita reparații/înlocuiri la nivelul rețelei de instalații;</li> <li>• Necesita refacerea finisajelor.</li> </ul> |

## 2.11 Caracteristici demografice si opțiuni ale populației

### 2.11.1. Caracteristici demografice

Populația din zona studiata este estimata la cca 2500 de persoane, bazat pe numărul apartamentelor din blocurile de locuințe. Conform studiului de fundamentare consultativ, au reieșit următoarele statistici:

*Tabel 1. Structura eșantionului pe grupe de vârstă*

| Vârsta       | Procent Valid | Procent cumulativ |
|--------------|---------------|-------------------|
| 18-25 ani    | 5,06          | 5,06              |
| 26-35 ani    | 27,84         | 32,90             |
| 36-45 ani    | 37,98         | 70,88             |
| 46-55 ani    | 12,66         | 83,54             |
| 56-65 ani    | 7,59          | 91,13             |
| Peste 65 ani | 0             | 91,13             |
| Nu răspund   | 8,86          | 100               |
| Total        | 100,0         |                   |

*Tabel 2. Structura eșantionului pe grupe de vârstă si sexe*

|       |          | Vârsta    |           |           |           |           |              | Total |
|-------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|-------|
|       |          | 16-25 ani | 26-35 ani | 36-45 ani | 46-55 ani | 56-65 ani | Peste 65 ani |       |
| Sexul | Masculin | 10,71%    | 21,42%    | 42,90%    | 17,84%    | 7,14%     | 0%           | 100%  |
|       | Feminin  | 2,27%     | 36,36%    | 40,91%    | 11,36%    | 9,09%     | 0%           | 100%  |
| Total |          | 6,56%     | 31,56%    | 38,97%    | 13,89%    | 9,03%     | 0%           | 100%  |

După ultima școală absolvită, 19,72% dintre cei chestionați au studii universitare sau postuniversitare, 49,30% au studii liceale, 2,82% au școala postliceală sau școala tehnică de maiștri, 21,12 % au 10 clase sau școala profesională și 7,04% au terminat maxim gimnaziul.

Analizând structura eșantionului după nivelul de educație și vârste se constată că

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

majoritatea celor cu studii postuniversitare se afla în categoria de vârstă 36-45 de ani, în timp ce persoanele cu nivel minim de școlarizare (1-4 clase) se regăsesc în categoria de vârstă 56-65 de ani. În structura eșantionului nu exista persoane neșcolarizate.

Dintre cei intervievați, 11,39% au un venit pe familie mai mic de 1200 lei, în timp ce numai 11,39 % se situează peste pragul superior de 4500 lei.

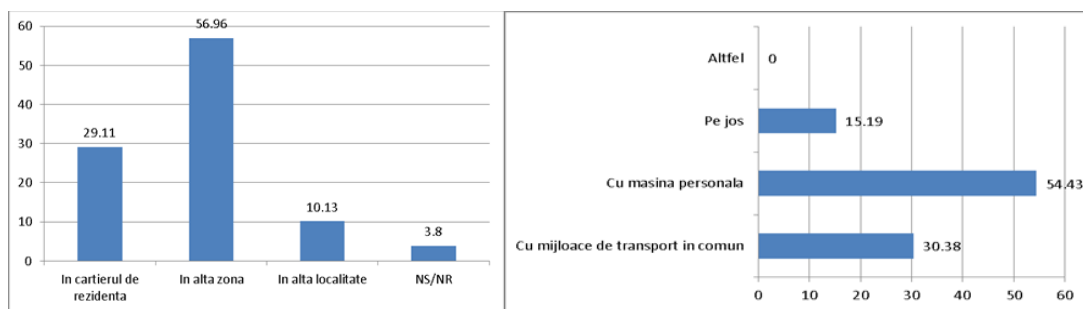
Analizând nivelul veniturilor în funcție de nivelul de educație al persoanelor interviuate se constata o corelație directă și semnificativă între cele două variabile: cu cât nivelul de educație este mai mare, cu atât crește și nivelul veniturilor realizate.

Din punct de vedere ocupațional, mai mult de 15% dintre cei anchetați sunt fără activitate profesională. Dintre aceștia, o parte sunt șomeri, persoane casnice, pensionari, elevi sau studenți.

Locurile de muncă sunt situate în 29,11 % dintre cazuri în cartierul de rezidență, 56,96% într-o altă zonă și 10,13% dintre respondenți au un loc de muncă în altă localitate. Cei mai mulți dintre respondenți au locul de muncă în afara cartierului de rezidență.

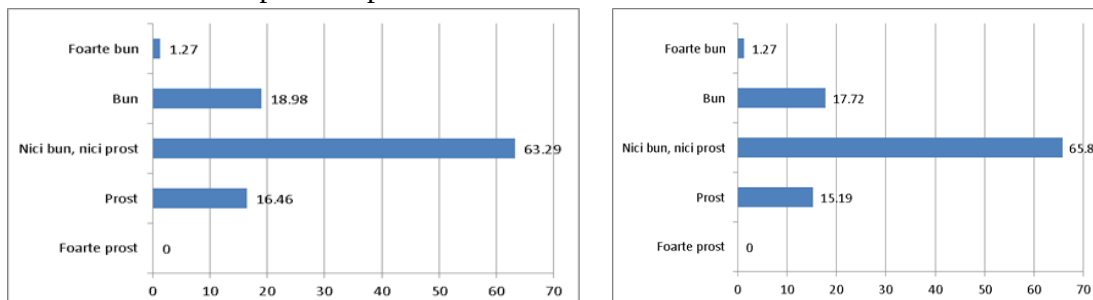
Deplasările către locul de muncă se fac în majoritatea cazurilor cu mașina personală sau cu mijloacele de transport în comun. Foarte puțin respondenți merg pe jos la serviciu.

***Unde este situat locul dvs de muncă? Cu ce va deplasați cel mai adesea la locul de muncă?***



*Cartierul a fost analizat din mai multe puncte de vedere, subiecții apreciind pe o scală de la foarte bun la foarte prost calitatea acestora.*

Mai mult de 60% dintre subiecții care și-au exprimat opinia în ceea ce privește școlile existente apreciază ca nici bun nici prost cartierul de rezidență sub acest aspect. De asemenea, grădinițele și creșele existente sunt apreciate la un nivel nici bun nici prost de peste 65% dintre cei care și-au exprimat opinia.

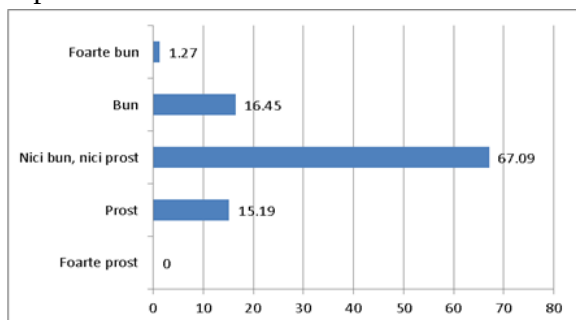


## MEMORIU GENERAL

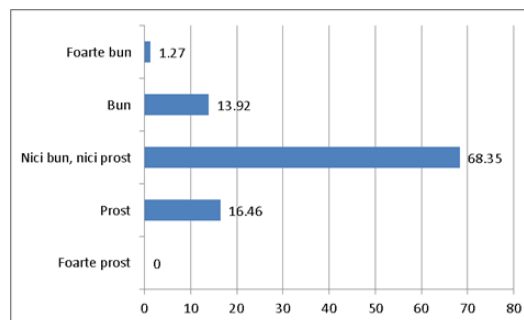
PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește școlile existente? Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește grădinițele și creșele existente?*

În ceea ce privește asigurarea existenței medicale prin intermediul dispensarelor și a cabinetelor medicale, procentul care apreciază aceste servicii ca fiind de o calitate foarte bună se apropie de 2 %. Piețele și centrele comerciale sunt destul de prost reprezentate la nivelul cartierului din zona de studiu, 16.46% dintre respondenți declarându-se nemulțumiți de acest aspect.

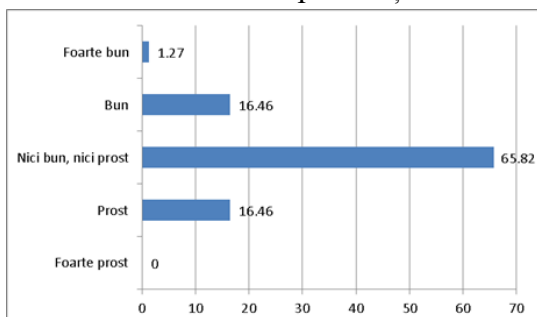


*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește dispensarele sau cabinetele medicale existente?*

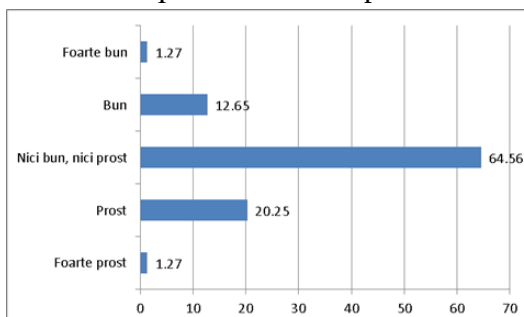


*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește piețele și centrele comerciale existente?*

Același lucru se constată și în cazul serviciilor financiare bancare, unde procentul celor nemulțumiți se situează în jurul valorii de 16.46%. Spațiile verzi, parcurile și locurile de joacă din jurul locuinței reprezintă unul dintre aspectele nemulțumitoare surprinse de studiu. Mai mult de 21% dintre respondenți califică acest aspect la un nivel prost sau foarte prost.



*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește serviciile financiar-bancare existente?*



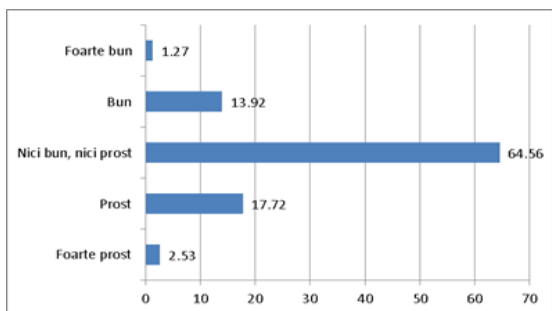
*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește spațiile verzi, parcurile, locurile de joacă existente?*

Facilitățile recreativ culturale în zona de studiu se află la un nivel satisfăcător pentru aproximativ 64% dintre respondenți. Mai mult de 20% dintre aceștia califică acest aspect la un nivel prost sau foarte prost.

Starea drumurilor este nesatisfăcătoare pentru aproximativ 27% dintre cei anchetați.

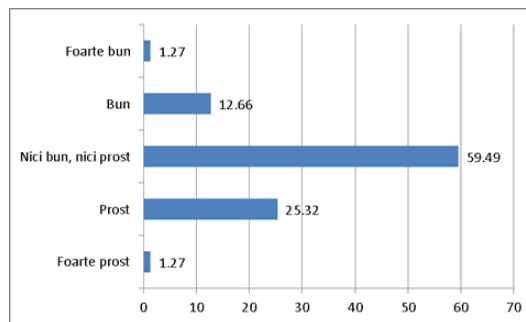
## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

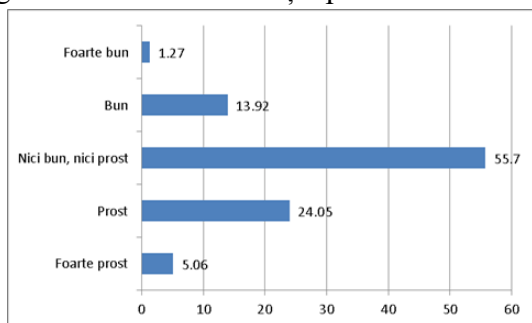


*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește facilitățile recreativ culturale existente?*

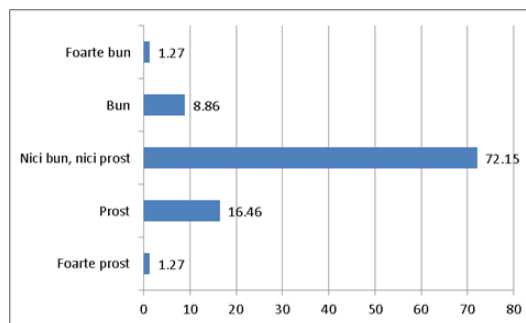
Locurile de parcare existente sunt considerate insuficiente de către aproximativ 30% dintre respondenți, aceasta fiind unul dintre cele mai nemulțumitoare aspecte surprinse de studiu. Datorită locurilor de parcare insuficiente mulți șoferi parchează mașinile pe trotuare, îngreunând astfel circulația pietonilor.



*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește starea drumurilor?*

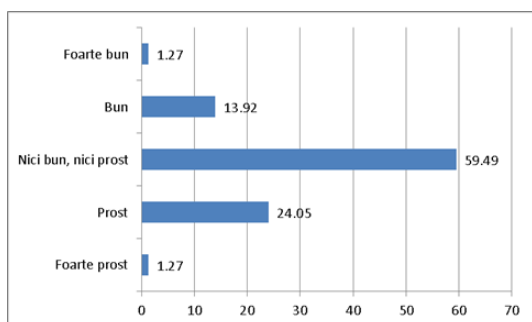


*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește locurile de parcare?*

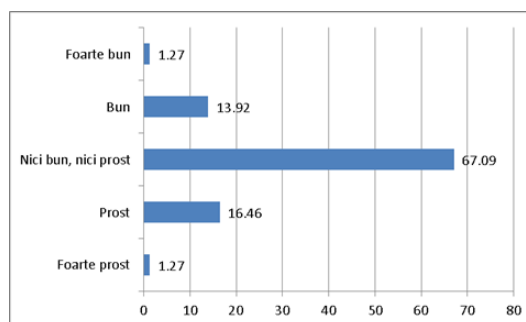


*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește circulația pietonilor pe trotuare?*

Colectarea gunoiului se realizează la un nivel prost și foarte prost pentru 25,32% dintre respondenți. În ceea ce privește utilitățile publice (rețeaua de apă și canalizare) aproximativ 18% dintre respondenți le apreciază la un nivel prost și foarte prost.



*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește colectarea gunoiului?*



*Cum apreciați cartierul dvs. în ceea ce privește utilitățile publice (rețeaua de apă și canalizare)?*

Din punct de vedere al aspectului general, procentul respondenților nemulțumiți nu depășește foarte mult pe al celor mulțumiți.

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



În continuare subiecții au evaluat gravitatea unor probleme, întâlnite adesea în municipii și

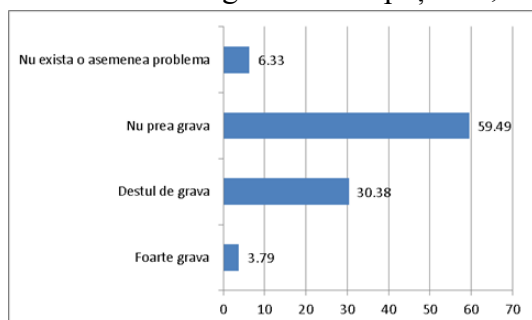
| Cum apreciați cartierul dvs. în ce privește aspectul general? |       |
|---------------------------------------------------------------|-------|
| Foarte prost                                                  | 1,17  |
| Prost                                                         | 17.89 |
| Nici bun, nici prost                                          | 63.97 |
| Bun                                                           | 14.70 |
| Foarte bun                                                    | 1.27  |
| Total                                                         | 100   |

orașe, cu referire directă asupra cartierului în care locuiesc. Zgomotul produs de traficul autoturismelor sau din alte surse (șantiere, activități industriale, vecini) este considerată o problemă gravă sau destul de gravă de peste 35% dintre subiecții anchetați, iar 2,53% dintre ei au fost de părere că nu există o asemenea problemă în cartierul în care locuiesc.

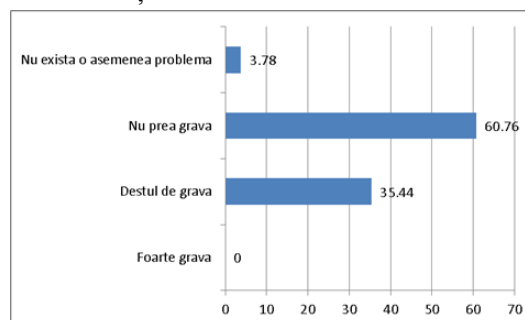
Problema supraaglomerării traficului auto este semnalată ca fiind destul de gravă sau foarte gravă de 31,65% dintre respondenți.

Problema poluării aerului este una dintre cele mai grave probleme din cartierul cuprins în zona de studiu, 44.30% dintre respondenți calificând-o ca fiind gravă sau foarte gravă.

Insuficiența locurilor de parcare se numără de asemenea printre cele mai grave probleme semnalate în cartier. Calitatea necorespunzătoare a construcțiilor este percepută ca o problemă destul de gravă de cel puțin 35,44% din cei anchetați.



*Cât de gravă este în cartierul dvs. problema insuficienței locurilor de parcare?*

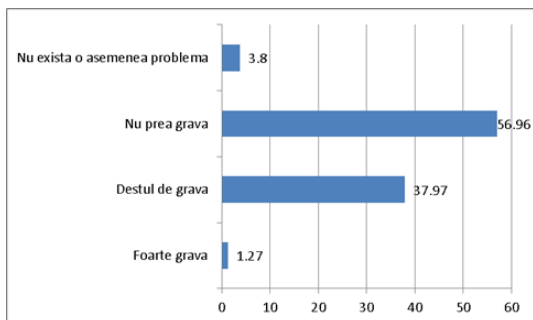


*Cât de gravă este în cartierul dvs. problema calității necorespunzătoare a construcțiilor?*

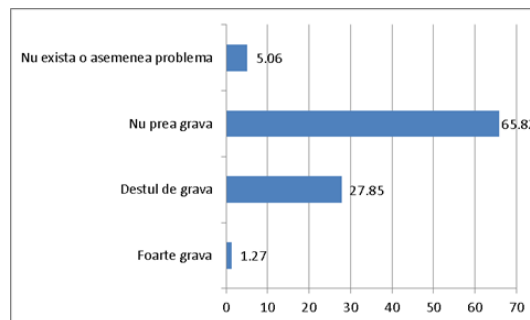
Amenajarea insuficientă a spațiului public dintre blocuri se numără printre problemele generale ale zonei de studiu. Peste 27% dintre respondenți sunt deranjați de prezența garajelor inestetice dintre blocuri. Numărul celor care o percep la un nivel foarte grav depășește 1%.

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



*Cat de grava este in cartierul dvs. problema neamenajării in spațiul public dintre blocuri?*



*Cat de grava este in cartierul dvs. problema garajelor inestetice dintre blocuri?*

Depozitarea necorespunzătoare a gunoierului este semnalata ca fiind o problema destul de grava sau foarte grava de către 37,34.% dintre subiecții de ancheta.

Calitatea apei potabile este identificata ca fiind o problema destul de grava sau foarte grava de 37,97% dintre locuitorii zonei de studiu. Canalizarea apelor uzate si pluviale nu reprezintă o problema pentru mai mult de 5% dintre respondenți.

Actele de vandalism asupra bunurilor publice reprezintă o problema pentru majoritatea populației intervievate. 60,76% dintre ei considerând ca aceasta problema este destul de grava.

Furturile din mașini sau locuințe sunt de asemenea considerate ca fiind destul de grave de 51,90% dintre subiecții de ancheta. Vecinătățile care deranjează constituie o problema destul de grava in zona de studiu.

Legătura dintre zona de rezidenta si restul orașului prin transport public este destul de grava fiind semnalata de 56.96% dintre respondenți.

Gara, stația de autobuz sau alt mijloc de transport in comun si spitalul sunt instituțiile cu cel mai mic grad de accesibilitate din punctul de vedere al celor anchetați. Zona central a orașului si piața agro-alimentara sunt declarate de asemenea ca destul greu accesibile.

Cumpărăturile zilnice sunt făcute de majoritatea respondenților fie din piața (27,84%), fie din centrele comerciale (25,32%).

| Cat de ușor ajungeți la .....                                     |    |       |       |       |
|-------------------------------------------------------------------|----|-------|-------|-------|
|                                                                   | FG | DG    | DU    | FU    |
| Cat de ușor ajungeți la magazine cu produse de necesitate curenta |    | 24,06 | 63,29 | 12,66 |
| Supermarket                                                       |    | 21,52 | 67,09 | 11,39 |
| Piața agro-alimentara                                             |    | 27,85 | 63,29 | 8,86  |
| Dispensar sau cabinet medical                                     |    | 24,05 | 65,82 | 10,13 |
| Farmacie                                                          |    | 21,52 | 70,88 | 7,59  |
| Spital                                                            |    | 31,65 | 55,70 | 12,66 |

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

|                                                        |  |       |       |      |
|--------------------------------------------------------|--|-------|-------|------|
| Școala/liceu                                           |  | 18,99 | 68,35 | 7,59 |
| Unitatea bancare                                       |  | 25,32 | 67,09 | 7,59 |
| Posta                                                  |  | 25,31 | 67,08 | 7,59 |
| Primărie                                               |  | 26,58 | 65,82 | 7,59 |
| Zona centrala a orașului                               |  | 27,85 | 64,56 | 7,59 |
| Locuri de petrecere a timpului liber                   |  | 26,58 | 65,82 | 7,59 |
| Stație de autobuz sau alt mijloc de transport în comun |  | 34,18 | 59,49 | 6,33 |
| Gara                                                   |  | 44,30 | 48,10 | 7,59 |

FG – foarte greu

DG – destul de greu

DU – destul de ușor

FU – foarte ușor

În ceea ce privește locuirea, 100% dintre cei anchetați locuiesc la bloc și peste 79% dintre ei sunt proprietari. 56,96% dintre subiecții de ancheta ocupa locuințele actuale după anul 2000 și mai mult de 29% s-au mutat în ultimii 4 ani.

În ceea ce privește starea de mulțumire față de locuința actuală, 49,37% dintre respondenți se declară foarte mulțumiți, în timp ce 48,10% din respondenți se declară mai degrabă mulțumiți față de confortul locuinței în ceea ce privește suprafața acesteia.

Nu reprezintă o problemă majoră pentru locuitorii zonei încălzirea furnizată de la rețeaua termică, 48,10% dintre ei declarându-se mai degrabă mulțumiți de acest aspect, în timp ce 3,78% dintre respondenți se declară a fi foarte nemulțumiți. Dacă îi scoatem din analiză pe cei care dețin centrala proprie, procentul celor nemulțumiți de confortul locuinței în ceea ce privește încălzirea, crește la aproape 10%.

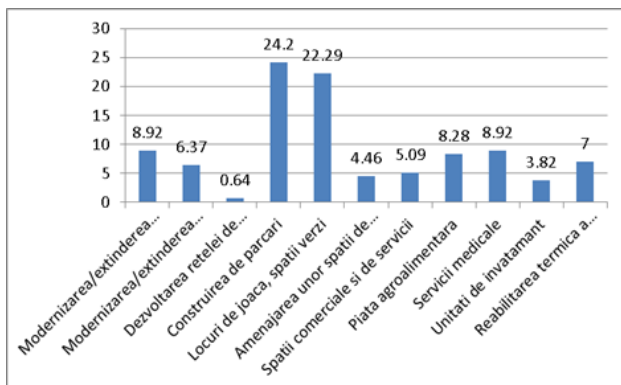
Din analiza datelor obținute rezultă că mai mult de un sfert dintre subiecții intervievați sunt mai degrabă mulțumiți de cartierul în care locuiesc. Starea de mulțumire este mai mare în ceea ce privește orașul ca întreg, aproape 40% dintre respondenți declarându-se foarte mulțumiți în legătura cu acesta.

### 2.11.2 Opțiuni ale populației

În ceea ce privește lucrările de îmbunătățire considerate necesare în zona în care locuiesc de către locuitorii municipiului Galați, pe primul loc se situează construirea de parcuri (24,20%), urmate de construirea de locuri de joacă și spații verzi (22,29%) și de modernizarea/extinderea infrastructurii de drumuri pentru fluidizarea traficului (8,92%).

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



| Gândindu-va la nevoile de dezvoltare ale cartierului dvs., ce îmbunătățiri credeți că ar trebui create? |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Modernizarea/ extinderea infrastructurii de drumuri pentru fluidizarea traficului                       | 8,92  |
| Modernizarea/extinderea rețelelor de apă, canal, gaze                                                   | 6,37  |
| Dezvoltarea rețelei de transport local                                                                  | 0,64  |
| Construirea de parcuri                                                                                  | 24,20 |
| Locuri de joacă, spații verzi                                                                           | 22,29 |
| Amenajarea unor spații de socializare (parcuri, pietonale)                                              | 4,46  |
| Spații comerciale și de servicii                                                                        | 5,09  |
| Reabilitarea patrimoniului construit (clădiri publice, monumente etc)                                   | 0     |
| Piața agro-alimentară                                                                                   | 8,28  |
| Servicii medicale                                                                                       | 8.92  |
| Unități de învățământ                                                                                   | 3,82  |
| Reabilitarea termică a locuințelor                                                                      | 7,00  |
| Consolidarea imobilelor                                                                                 | 0     |
| Altceva                                                                                                 | 0     |

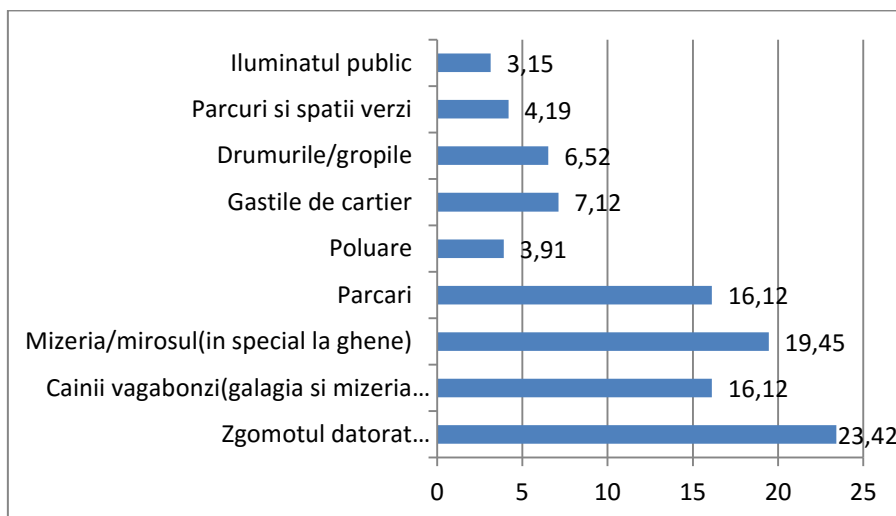
Cele mai importante probleme identificate de locuitorii din zona de studiu ca fiind principalele cauze de nemulțumire sunt: câinii vagabonzi (gălăgia și mizeria provocate de aceștia) și găștile de cartier.

**Concluzii:** Cele mai importante probleme semnalate de locuitorii zonei de studiu, după frecvența cazurilor în care sunt nominalizate, sunt: zgomotul datorat traficului/aglomerației, câinii vagabonzi (gălăgia și mizeria provocată), mizeria/mirosul (în special la ghene) și lipsa locurilor de parcare.

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE





În același timp, în urma evaluării unor probleme după gravitatea manifestării acestora în zona de rezidență a respondenților, s-a constatat că problemele destul de grave semnalate sunt legate de actele de vandalism asupra bunurilor publice, modul în care este legată zona de restul orașului prin transportul public, furturile din mașini sau locuințe și vecinătățile care deranjează. La polul opus, printre problemele evaluate ca inexistente sau nu prea grave se situează garajele inestetice dintre blocuri, supraaglomerarea traficului auto și depozitarea necorespunzătoare a gunoierului.

| <i><b>Cat de grave sunt următoarele probleme în cartierul în care locuiți?</b></i> | <i><b>Nu exista o problema</b></i> | <i><b>Nu prea grava</b></i> | <i><b>Destul de grava</b></i> | <i><b>Foarte grava</b></i> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <i>a. Zgomotul produs de trafic sau alte surse</i>                                 | 2.53                               | 62.03                       | 32.91                         | 2.53                       |
| <i>b. Poluarea aerului(noxe)</i>                                                   | 3.80                               | 51.90                       | 44.30                         | 0                          |
| <i>c. Supraaglomerarea traficului auto</i>                                         | 2.53                               | 65.82                       | 31.65                         | 0                          |
| <i>d. Insuficienta locurilor de parcare</i>                                        | 6.33                               | 59.49                       | 30.38                         | 3.79                       |
| <i>e. Calitatea necorespunzătoare a construcțiilor</i>                             | 3.78                               | 60.76                       | 35.44                         | 0                          |
| <i>f. Insuficiente amenajări în spațiul public dintre blocuri</i>                  | 3.80                               | 56.96                       | 37.97                         | 1.27                       |
| <i>g. Garajele inestetice dintre blocuri</i>                                       | 5.06                               | 65.82                       | 27.85                         | 1.27                       |
| <i>h. Depozitarea necorespunzătoare a gunoierului</i>                              | 3.80                               | 58.22                       | 36.70                         | 1.27                       |
| <i>i. Calitatea/cantitatea apei potabile</i>                                       | 5.06                               | 56.96                       | 35.44                         | 2.53                       |
| <i>j. Canalizarea apelor uzate și pluviale</i>                                     | 5.06                               | 62.03                       | 29.11                         | 3.80                       |
| <i>k. Acte de vandalism asupra bunurilor publice</i>                               | 5.06                               | 31.65                       | 60.76                         | 2.53                       |
| <i>l. Furturile din mașini sau locuințe</i>                                        | 8.86                               | 36.71                       | 51.90                         | 2.53                       |

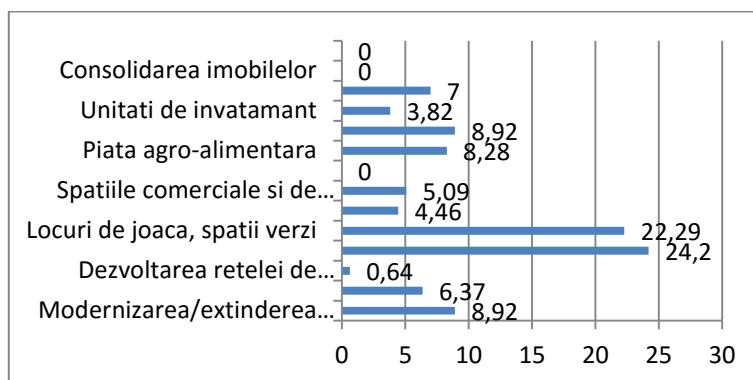
#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

|                                                                               |      |       |       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-------|------|
| m. Vecinătăți care deranjează                                                 | 8.86 | 36.71 | 51.90 | 2.53 |
| n. Modul în care este legată zona de restul orașului prin transportul public. | 3.80 | 37.97 | 56.96 | 1.27 |

Ținând cont de toate acestea, subiecții de ancheta au priorizat posibilele îmbunătățiri ce se pot face în cartierul lor rezultând ca principală prioritate construirea de parcuri.

**Gândindu-va la nevoile de dezvoltare ale cartierului dvs., ce îmbunătățiri credeți că ar trebui create?**



Aspectele cu mari carente identificate de respondenții din zona de studiu cu privire la cartierul de rezidență sunt: starea drumurilor, locurile de parcare și circulația pietonilor pe trotuare în timp ce la polul opus se situează școlile, grădinițele sau creșele existente și serviciile financiare bancare.

| Cum apreciați cartierul dvs. în ce privește.....? | Foarte prost | Prost | Nici bun, nici prost | Bun   | Foarte bun |
|---------------------------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|------------|
| • aspectul general                                | 1,17         | 17,89 | 63,97                | 14,70 | 1,27       |
| • școlile existente                               | 0            | 16,46 | 63,29                | 18,98 | 1,27       |
| • grădinițele sau creșele existente               | 0            | 15,19 | 65,83                | 17,72 | 1,27       |
| • dispensar sau cabinet medical                   | 0            | 15,19 | 67,09                | 16,45 | 1,27       |
| • piețe și centre comerciale                      | 0            | 16,46 | 68,35                | 13,92 | 1,27       |
| • servicii financiare-bancare                     | 0            | 16,46 | 65,82                | 16,46 | 1,27       |
| • spațiile verzi, parcurile, locurile de joacă    | 1,27         | 20,25 | 64,56                | 12,65 | 1,27       |
| • facilități recreative culturale                 | 2,53         | 17,72 | 64,56                | 13,92 | 1,27       |
| • starea drumurilor                               | 1,27         | 25,32 | 59,49                | 12,66 | 1,27       |
| • locurile de parcare                             | 5,06         | 24,05 | 55,70                | 13,92 | 1,27       |

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERĂ DE LEGĂTURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

|                                                      |      |       |       |       |      |
|------------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|------|
| • circulația pietonilor pe trotuare                  | 1,27 | 16,46 | 72,15 | 8,86  | 1,27 |
| • utilitățile publice (rețeaua de apă și canalizare) | 1,27 | 16,46 | 67,09 | 13,92 | 1,27 |
| • colectarea gunoierului                             | 1,27 | 24,05 | 59,49 | 13,92 | 1,27 |

Ca urmare a creșterii rapide a gradului de motorizare, municipiul Galați se încadrează în categoria orașelor în care capacitatea de deservire a infrastructurii destinate traficului dinamic și staționar este depășită.

În zona Mazepa I s-a constatat o tot mai mare nevoie a creării de locuri de parcare datorită numărului mare de autovehicule din municipiu sau aflate în tranzit, dar și ca urmare a numeroaselor sesizări din partea cetățenilor, care datorită lipsei locurilor de parcare ajung să parcheze pe locuri interzise, spații verzi, trotuare, încurcând astfel și traficul pietonal.

Dezvoltarea infrastructurii destinate parcării publice, în special parcărilor colective, este necesară din moment ce insuficiența locurilor de parcare este evidentă chiar și fără o minimă analiză. Mai mult, este necesară și pentru decongestionarea traficului de pe străzile din zona.

Prin asigurarea unui management al locurilor de parcare la suprafața, se urmărește eliberarea carosabilului, a zonelor pietonale precum și fluidizarea și îmbunătățirea condițiilor de preluare a traficului.

Totodată locuitorii din zona Mazepa s-au plâns și de zgomotul din timpul zilei în special la orele de vârf și a poluării cu noxe de eșapament din cauza traficului blocat.

Pentru a elimina poluarea fonica, poluarea cu noxe de la eșapament și pentru a fluidiza traficul la ore de vârf din zona Mazepa se impune ca o necesitate iminentă amenajarea unei artere de legătură între strada Lăpușneanu și strada Roșiori.

Artera de legătură este oportuna pentru că ajută la fluidizarea traficului local, degreavează rețeaua de străzi de o sarcină suplimentară asigurând o fluentă constantă în desfășurarea traficului cât și în reducerea zgomotului și a poluării.

Fluidizarea și decongestionarea traficului prin crearea acestei artere de legătură are ca rol deosebit de important de a asigura accesul cât mai rapid al unităților care asigură siguranța populației cum ar fi : poliția, salvarea sau pompierii.

În acest moment accesul este îngreunat de către mașinile parcate neregulamentar, de traficul blocat la orele de vârf și de configurația străzilor care în acest moment nu asigură accesul cât mai rapid al unităților de intervenție.

De asemenea, în urma consultării populației în etapa respectivă de avizare, s-a nuanțat soluția de realizare a arterei propuse prin studiul de fezabilitate aprobat:

1. Au existat dubii cu privire la figuranta copiilor în condițiile în care ieșirea din școală, actual într-o circulație pietonală, va fi într-o circulație carosabilă. S-a propus retragerea împrejmuirii școlii și crearea unui mic scuar în zona intrării, unde părinții și alți însoțitori pot să aștepte copiii.

## MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

2. S-a pus problema poluării sonore aduse de noua artera de circulație pentru riverani. În acest sens, s-a optat pentru reglementarea noii artere de legătura ca accidental carosabilă, pentru a fi folosită exclusiv în vederea decongestionării traficului din perioada aducerii la școală a copiilor.

Pentru buna desfășurare a circulației rutiere în condiții optime de siguranță și confort sunt necesare realizarea următoarelor lucrări:

- amenajarea unei artere de legătură (accidental carosabile) între strada Al. Lăpușneanu și strada Roșiori;
- amenajarea unor spații de parcare adiacente, precum și alte spații pentru parcare autoturismelor din zonă;
- asigurarea unor spații verzi și plantații de copaci pentru reabilitarea peisagistică a zonei din amplasamentul obiectivului;
- retragerea împrejuririi școlii pentru crearea unui spațiu pietonal de așteptare.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 Relații în teritoriu și încadrarea în documentații anterioare

##### 3.1.1. Condiționări ale PUG asupra terenului studiat

Planul Urbanistic General al Municipiului Galați este în prezent aprobat. Propunerile cu privire la direcțiile de dezvoltare a teritoriului municipiului, reglementările și regulamentul de utilizare a terenurilor au fost studiate pentru a prelua elementele principale care direcționează dezvoltarea zonei în discuție. Din această perspectivă se desprind reglementări și direcții de dezvoltare care au impact indirect asupra teritoriului delimitat pentru zona studiată prin efectul lor la nivelul întregii localități, precum și reglementări specifice destinate acestei zone.

Terenul studiat cuprinde porțiuni din două UTR-uri – UTR 26 și UTR 27.

Condiționări asupra teritoriului studiat:

#### **UTR 26 - POL URBAN PRINCIPAL - STRADA BRĂILEI**

##### **UTILIZARI ADMISE**

- locuințe individuale și colective,
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții,
- construcții administrative și birouri,
- construcții financiar bancare,
- construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor,
- construcții de cultură,
- instituții, servicii și echipamente publice,

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto, vulcanizări,
- construcții învățământ,
- construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dezabilitați, recuperare funcțională, centre psihiatrice),
- construcții și amenajări sportive,
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
- construcții de turism și agrement- loisir, cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță,
- parcaje publice subterane, supratere și multietajate,
- spații publice, pietonale, spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor edilitare.

**Funcțiuni existente și menținute:**

- zona transporturi,
- activități productive în unități dispersate,
- spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
- terenuri cu destinație specială.

*UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI*

- se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.;
- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei;
- piețele agroalimentare se amplasează la minim 40,0 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- este necesar ca limita de construibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;

---

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

- nerespectarea zonei de construibilitate în zonele taluzurilor poate oricând favoriza manifestarea de pierdere a stabilității acestora.

#### UTILIZARI INTERZISE

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada, construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

#### Se interzic următoarele:

- Activități productive
- Activități agrozootehnice
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto
- Unități comerciale - materiale de construcții
- Depozite de orice natură
- Zone gospodărie comunala: cimitire.

#### REGIM DE ÎNĂLȚIME, POT, CUT

| Număr UTR      | Tip UTR                             | Suprafața<br>parcela/zona** | POT | CUT |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----|-----|
| <b>UTR. 26</b> | Pol urban<br>principal -<br>Brăilei | 150-200 mp                  | 45  | 1.5 |
|                |                                     | 201- 500 mp                 | 45  | 2.5 |
|                |                                     | 501-1000 mp                 | 70  | 4.2 |
|                |                                     | 1001- 6000<br>mp            | 80  | 8*  |

\* pentru zonele în care sunt prevăzute accente verticale conform Studiului de Altimetrie aferent PUG Galați și Planșei de Reglementari.

\*\* în cazul în care prin asociere se elaborează documentația pentru o zonă mai amplă, se poate realiza PUD/PUZ fără modificarea funcțiunilor.

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului, agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, zona transporturi și zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

#### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

#### **UTR 27 - LOCUINȚE COLECTIVE - CARTIER MAZEPA**

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:

- (1) Eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (2) Refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (3) Extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (4) Ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (5) Diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (6) Restructurarea zonelor prin eliminarea parcajelor private (în construcții individuale) existente pe domeniul public/ privat al municipiului și construirea de parcaje publice.

Nu sunt permise extinderi ale spațiilor parter sau modificări ale conformării inițiale a fațadelor blocurilor. Nu este permisă extinderea/înființarea de spații comerciale la parterul blocurilor acolo unde nu există conform proiectului inițial sau nu sunt specificate ca atare în cadrul reglementărilor aferente UTR.

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

#### UTILIZARI ADMISE

- locuințe colective;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); instituții și servicii publice;
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;

Funcțiuni existente și menținute:

- activități agrozootehnice,
- activități productive în unități dispersate,
- spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
- instituții și servicii publice,
- comerț, servicii,
- locuințe individuale,
- unități agrozootehnice.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitare necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;
- piețele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



depozitare si producție;

- pensiuni destinate practicării microturismului;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării si aprobării unor documentații PUD;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
  - dispensarele de la parterul blocurilor sa aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele si grădinițele sa aibă un acces separat de cel al locatarilor si sa dispună in utilizare exclusiva de o suprafața minima de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
  - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc. si numai daca operațiunea nu modifica proiectul inițial al fațadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii);
  - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. si numai daca operațiunea nu modifica proiectul inițial al fațadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii) si numai daca acestea sunt specificate ca atare in cadrul reglementarilor aferente UTR;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcționala a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna;

#### UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafața mare si medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu excepția celor in care sunt prevăzute in mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada - construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

Se interzic următoarele:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparații etc.;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;

- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulate, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- activități agrozootehnice;
- parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului
- service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizări; unități comerciale: materiale de construcții; construcții provizorii de orice natură; depozite de orice natură; zone gospodărie comună: cimitire;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze.

**În cazul ansamblurilor de locuințe colective cu valoare arhitectural-urbanistică nu este permisă crearea de noi spații comerciale și de servicii la parterul imobilelor, dacă acestea nu sunt prevăzute prin proiectul inițial.**

#### INDICATORI URBANISTICI

##### ➤ Înălțimea construcțiilor:

**UTR. 27- Locuințe colective - cartier Mazepa      P+2/ 9m      P+4/15m\*\*\***

\*\*\* se mențin clădirile existente care depășesc regimul de înălțime maxim admis. În cazul dispariției/înlocuirii acestora este permisă inserarea unor clădiri înalte pe același teren/amplasament (care să nu depășească înălțimea clădirii anterioare existente) și numai dacă sunt respectate condițiile de vecinătate/însorire față de clădirile adiacente.

**POT= 30%, CUT= 1,5**

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului, agrementului):

- **POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)**
- **CUT maxim 0.2**

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, activități agrozootehnice, zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

### *3.1.2 Documentații de urbanism aprobate în teritoriul PUZ:*

- PUG municipiul Galați
- PIDU județul Galați.

## **3.2 Calitatea spațiului public și peisajele**

### **3.2.1. Principii de amenajare și gestionare a peisajului urban**

Vegetația este un element esențial al peisajului, atât în mediul natural cât și în cel urban. În cadrul orașelor, aceasta creează ambianțe diverse și dinamice pe parcursul întregului an, acompaniind elementele arhitecturale, participând astfel la conturarea peisajului urban și dând naștere la identități locale.

Introducerea principiilor de dezvoltare durabilă în cadrul politicilor publice implică, de asemenea, o reconfigurare a strategiei cu privire la efectivul vegetal care joacă un rol major în ameliorarea cadrului de viață. Vegetația este în măsură să aducă soluții locale pentru problematice importante precum încălzirea globală, preservarea biodiversității sau densificarea mediului urban. Pentru aceasta însă trebuie acceptat faptul că vegetația este un element viu, aflat în interacțiune permanentă cu mediul înconjurător, care participă la crearea peisajului și la formarea ecosistemului local. A privi vegetația ca un element de sine stătător este o abordare perdantă. Fiecare plantă este importantă atât ca element singular cât și ca parte a ansamblului la a cărui formare contribuie, prin urmare, orice politică sau intervenție care afectează o componentă a efectivului vegetal are impact la nivel teritorial.

#### *3.2.1.1. Principii majore de amenajare*

Conceperea viitoarelor amenajări, dar și acțiunile de reabilitare a spațiilor plantate existente, trebuie să aibă ca bază cinci principii majore: dinamica peisajului, diversitatea vegetației și ambiantelor, permanența peisajului, durabilitatea, dimensiunea economică.

#### Dinamica peisajului

Particularitățile de creștere, cerințele față de condițiile pedo-stationale și caracterul vremelnic al vegetației imprimă peisajului o perpetuă evoluție în spațiu și timp. Acest aspect trebuie avut permanent în vedere în realizarea intervențiilor sau proiectelor de amenajare peisajeră pentru a garanta, pe de o parte, o formă și o ambianță armonioasă a peisajului de-a lungul timpului și, pe de altă parte, pentru a preveni generarea unor costuri de întreținere uriașe, care sunt determinate de proasta înțelegere a acestei dinamici. Astfel, noțiunea de evoluție a vegetației în spațiu și timp, respectiv cea de dinamică a peisajului, trebuie incluse

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

atât în momentul conceperii proiectelor de amenajare cât și în operațiunile de întreținere care acompaniază o amenajare după momentul implementării. De exemplu, plantarea în masiv strâns a unor exemplare tinere de arbori cu cerințe foarte ridicate față de lumină poate duce la pierderea în timp a unora dintre aceste elemente vegetale și degradarea imaginii de ansamblu a amenajării. Creșterea coroanelor și instalarea concurenței în masiv va determina cu precădere debilitarea / dispariția plantelor mai sensibile, încurajând astfel speciile cu caracter invaziv și reducând biodiversitatea. Neprogramarea unor operațiuni de întreținere adecvate sau de reînnoire a plantațiilor (spre exemplu înlocuirea arborilor ajunși la bătrânețe) va avea, de asemenea, un impact major asupra ambianței urbane, producând transformări care vor altera imaginea ansamblului în raport cu ipostaza dorită.

#### Diversitatea vegetației și ambiantelor

Variatatea vegetației are deopotrivă valente estetice, ecologice și culturale. Elementele vegetale nu sunt doar "verdele" din mediul urban. Ele îmbogățesc peisajul prin volum și structură / siluetă, texturi și culori, creând ambianțe distincte prin mirosuri, jocuri de lumină și umbră, aspect sezonier al învelișului foliar, etc. Vegetația contribuie la crearea identităților locale, însoțind permanent viața oamenilor. În mediul urban, cel mai adesea acest aspect se răsfrânge în toponimia locurilor sau are directă legătură cu reperele comunității. Diversitatea vegetală stă, de asemenea, la baza biodiversității, varietatea faunei locale fiind direct influențată de speciile care intră în componenta efectivului vegetal și de ponderea acestora. Diversitatea de specii permite găsirea soluțiilor celor mai adaptate pentru fiecare amplasament și constituie principala barieră în prevenirea riscurilor epidemiologice care duc la dispariția fondului vegetal. În cazul vegetației, bolile și dăunătorii au un caracter specific, ceea ce înseamnă că o anumită specie de atacator afectează, în general, integritatea unei singure specii de plante. Acesta este motivul pentru care plantarea unei esențe vegetale pe o suprafață considerabilă favorizează apariția unor epidemii și duce în final la pierderea unui procent important al vegetației. Orașele care, de-a lungul timpului, au favorizat în amenajări o anumită specie se confruntă în prezent cu pierderi însemnate ale efectivului vegetal. Un exemplu în acest sens este constituit de platan, care este afectat la ora actuală de o boală incurabilă (cancerul colorat al platanului) generată de o ciupercă (*Ceratocystis platani*). Arborii atacați de această ciupercă mor după o perioadă de 2-5 ani, dar flagelul rămâne activ pentru încă 6 ani în interiorul plantelor afectate, motiv pentru care lemnul acestora trebuie ars pentru îndepărtarea pericolului. Astfel, pe lângă neajunsurile create de alterarea peisajului urban, aceste epidemii cauzează presiuni financiare generate pe de o parte de acțiunile de combatere, iar pe de altă parte de efortul necesar pentru reamenajarea spațiilor afectate. Grijă pentru păstrarea diversității fondului vegetal previne aceste situații, permițând în același timp diversificarea peisajelor și ambiantelor oferite de oraș.

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

### Permanenta peisajului

Peisajul este o construcție culturală și există în fapt doar prin prisma percepției umane (Conform Convenției Europene a Peisajului (ratificată în România prin Legea nr. 451/2002) peisajul desemnează o parte de teritoriu perceput ca atare de către populație, al cărui caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și / sau umani (Articolul 1, litera a)). El are un caracter de permanentă, dar în cazul vegetației elementele componente nu au această însușire, ele fiind definite de o cvasi-efemeritate. Factura dinamică dată de ritmul de creștere diferit (mai mult sau mai puțin accelerat în funcție de specie), tipul vegetației (perenă, anuală, etc.), speranța de viață diferită și accidente sau bolile care pot modifica evoluția normală a plantelor influențează constituția imaginii orașului. Pentru a asigura o permanentă a cadrului vegetal care să garanteze perenitatea unui peisaj atrăgător, fondul vegetal trebuie gestionat într-o manieră colectivă, demografică și prospectivă. Astfel, amenajările nu pot fi luate în considerare separat (parc, scuar, aliniament, spațiu verde aferent condominiului, etc.), ci trebuie concepute și administrate la nivel de ansamblu urban. Gestionarea fondului vegetal trebuie să ia în calcul înlocuirea treptată a plantelor debilitate sau aflate către finalul vieții (Spre exemplu, în cazul unui aliniament ce însoțește o arteră importantă a orașului nu se poate aștepta până la dispariția completă a elementelor vegetale, ci trebuie avută în vedere înlocuirea treptată a plantelor, astfel încât volumul vegetal, funcția și imaginea de ansamblu a amenajării să nu fie pierdute), motiv pentru care o bună cunoaștere a demografiei vegetale este imperios necesară. De asemenea, evoluția vegetației trebuie anticipată pentru a putea pregăti din timp resursele necesare (materialul săditor, resursele financiare pentru realizarea lucrărilor de întreținere, etc.) pentru păstrarea imaginii de ansamblu a peisajului. O constantă a peisajului implică și o constantă a resurselor și competențelor necesare pentru gestionarea vegetației. În acest sens, un rol esențial este jucat de cadastrul verde al orașului, care trebuie să conțină atât informații cantitative cât și calitative cu privire la efectivul vegetal al unui spațiu urban. Este de reținut faptul că perenitatea peisajului se referă la păstrarea integrității elementelor vegetale componente și nu exclude dinamica sezonieră care animă imaginea orașului pe parcursul anului (De exemplu, dispariția tuturor arborilor și arbuștilor care formează structura verde a unui parc modifică radical peisajul, pe când evoluția sezonieră a texturilor, culorilor, etc. nu este percepută ca o transformare a peisajului, volumele și ambiantele păstrându-se independent de succesiunea anotimpurilor. Acesta este principalul motiv pentru care comunitățile reacționează puternic atunci când vegetația care compune diferite amenajări este îndepărtată (a se vedea în acest sens atitudinea comunităților în cazul tăierii teilor și castanilor de pe Bulevardul Ștefan cel Mare din Iași de la începutul anului 2013, tăierea arborilor din Piața Bălcescu din Timișoara în toamna anului 2013, etc.). Schimbările anuale de la nivelul vegetației aduc o valoare peisageră suplimentară, iar modelarea evoluției amenajărilor de-a lungul anotimpurilor pune în evidență diferite fațete ale cadrului urban. Perioada de înflorire, culoarea frunzișului, texturile, fructificația, siluetele oferite de vegetație - toate acestea sunt elemente care participă din punct de vedere estetic la

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



structurarea peisajului urban.

#### Durabilitatea

Speranța de viață și evoluția vegetației sunt puternic influențate de mediul urban. Agresiunile suferite de plante (accidentele survenite în urma desfășurării activității umane, poluarea, etc.) reduc simțitor perioada de viabilitate a fondului vegetal (De exemplu, specii de arbori care, în general, în mediul lor natural ajung până la vârste de 200-400 de ani, rareori depășesc 100 de ani în cadrul urban). Dacă în cazul plantelor anuale sau a celor perene de talie mică acest aspect nu este foarte vizibil la nivel de peisaj, pentru elementele vegetale de talie medie sau mare (cu precădere specii lemnoase) acest neajuns are un impact mult mai puternic. Situația poate fi însă ameliorată dacă sunt luate în calcul cerințele /necesitățile plantelor. Plantări în densități adecvate speciilor și amplasamentului, adaptarea spațiului aerian necesar pentru dezvoltarea coronamentelor, preconizarea spațiului subteran (suficient în cantitate și calitate) pentru dezvoltarea corespunzătoare a sistemelor radiculare sunt obiective esențiale pentru a garanta dezvoltarea durabilă a fondului vegetal. Aceste abordări conduc și către o reducere a resurselor necesare pentru gestionarea efectivului vegetal, încurajând și acompaniind creșterea naturală a plantelor. Un alt aspect important în asigurarea durabilității este reprezentat și de calitatea materialului săditor. Favorizarea calității în detrimentul cantității elementelor vegetale se răsfrânge direct asupra imaginii de ansamblu a cadrului urban și, de asemenea, asupra costurilor de întreținere (Spre exemplu, plantarea deasă a arborilor într-o amenajare implică mai târziu costuri generate de lucrările de reducere a coronamentelor menite să țină sub control concurența instalată în masiv și să asigure o dezvoltare optimă a plantelor în condițiile date. Pe lângă aspectul financiar, aceste tăieri agresează plantele și alterează aspectul acestora. O dimensionare judicioasă a efectivului vegetal îndepărtează toate aceste neajunsuri).

#### Dimensiunea economică

Acest principiu se subsumează tuturor celorlalte enunțate anterior. A planta, îngriji și gestiona corespunzător fondul vegetal reprezintă premise ale unei dezvoltări durabile. Un peisaj urmărit în dinamica sa, diversificat, rezistent, permanent este un peisaj economic în investiție și în funcționare. Raționalizarea logicii amenajării spațiului urban (dimensionarea corectă a efectivului vegetal în raport cu resursele oferite de amplasamente, plantarea speciilor potrivite în locurile potrivite, utilizarea unui material săditor de calitate, etc.) permite sporirea valorii și ponderii spațiilor vegetalizate. Creșterea numărului de spații verzi implică și mărirea numărului de utilizatori care pot beneficia de acestea, iar valența calitativă are un impact direct în ceea ce privește calitatea vieții în mediul urban.

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

### **3.2.1.2. Funcțiile vegetației în mediul urban**

Ameliorarea climatului , prin:

- limitarea efectului de supraîncălzire a suprafețelor mari de pavaj sau parament, urmata de radierea acestora înapoi in atmosfera
- ameliorarea efectelor curenților de aer
- regularizarea umidității din aer
- consumul dioxidului de carbon – responsabil pentru efectul de sera, si producerea de oxigen
- filtrarea prafului;

Pe lângă efectele fizice propriu-zise, vegetația are si un efect psihologic benefic asupra oamenilor, fiind in general nelipsita unui spațiu exterior plăcut, destinat socializării sau relaxării in timpul liber. Prin culoare, efect de umbra, textura, parfum – vegetația contribuie la crearea unui ambient urban pozitiv. In plus, chiar daca mediul urban nu are o fauna extra de dezvoltata, vegetația este mediu de adăpost pentru pasări, de asemenea cu un rol de creare a unei ambiante familiare, de cadru viu natural. Omul, ca ființa vie, face parte din ecosistem, si isi găsește climatul familiar in cadrul acestuia.

In unele cazuri vegetația poate sa devina element reprezentativ pentru o zona sau alta, prin continuitate istorica, devenind parte integranta din cultura orașului.

Toate aceste elemente constituie termeni necesari obținerii unui echilibru in peisajul urban, si, in consecința, trebuie luate in considerare ca un tot unitar. Considerarea vegetației doar din punctul de vedere al esteticii este o practica in dezacord cu principiile dezvoltării durabile, si trebuiește descurajata.

Putem vorbi de paliere ale vegetației, fiecare cu condițiile si efectele sale. Din punct de vedere alt taliei, vegetația se împarte in vegetație înalta (arbori), medie (arbuști) si joasa (plante erbacee). Fiecare din aceste paliere au o componenta de „necesități de întreținere” si una de „efect asupra ambientului”.

Arborii – sunt elemente vegetale care, deși ocupa relativ puțin spațiu la nivelul solului, au o desfășurare de frunziș foarte mare. Vegetația înalta are efectul cel mai pregnant asupra microclimatului in mediul urban – prin gradul de filtrare si umbrire ridicate produse de volumul mare de foliaj. In plus, sunt plante care prin sistemul radicular adânc sunt cele mai capabile de a se auto-susține. Nevoile de întreținere sunt reduse, acestea constând in principal din toaletare la intervale relativ mari de timp, precum si înlocuirea exemplarelor îmbătrânite. Ca dezavantaj, putem pomeni timpul mai mare de ajungere la maturitate (dar si durata de viața mare).

Toate aceste caracteristici fac din arbori elementul cel mai favorabil amenajărilor urbane care necesita suprafața de la sol pentru circulații si diverse amenajări, fiind recomandați a fi elementul principal de utilizat in cartierele de locuințe colective – acolo unde microclimatul si nevoia de întreținere sunt cele mai importante argumente.

Se recomanda, atât pentru realizarea unei imagini diverse, dar si pentru viabilitatea mai

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

mare în fața unor dăunători – plantarea unui amestec de 3-4 specii diferite. Din punct de vedere estetic, arborii se pot pune în evidența unii pe alții, iar în cazul atacului unui parazit specific unei specii, nu se risca eradicarea completă a fondului vegetal într-o anumită zonă. În vederea limitării cheltuielilor de întreținere, se recomandă plantarea luându-se în considerare a taliei adulte a arborilor, respectiv lăsându-se distanțe suficiente pentru a permite dezvoltarea armonioasă a acestora. Întrucât zona studiată are deja un fond vegetal substanțial, se va considera politica de diversificare a arborilor pe termen lung, prin înlocuirea sensibilă a exemplarelor îmbătrânite. Este recomandată plantarea cu specii rezistente la poluare, preferabil care deja au demonstrat o creștere armonioasă în zonă. Ponderea arborilor folosiți ca dominantă vegetală (amestecul de 3-4 specii) se va situa în intervalul 70%-80% din totalul efectivului vegetal. Caracterul estetic al acestui tip de plantații va fi subliniat prin introducerea unor accente vegetale sau valorificarea celor existente. Acest tip de efectiv vegetal nu va depăși 30% din totalul vegetației arborescente la nivel de nucleu rezidențial.

Pentru aliniamente, se vor prefera specii cu aspect neutru, rezistente la poluare, cu precădere de talia II și III. Aliniamentele care însoțesc trasa strădală majoră vor fi realizate din esențe cu calități estetice superioare (colorit deosebit al frunzișului de toamnă / textura specială a frunzișului / înflorire spectaculoasă etc.).

Palierul mediu, arbuștii – sunt elemente cu influență mai mică asupra microclimatului decât arbuștii, și cu necesități de întreținere ceva mai dese, având avantajul scăării mai apropiate de percepția umană. Arbuștii sunt utili în zonificări și direcționări de trasee, precum și în îmbogățirea aspectului vegetației la nivelul ochiului. Se recomandă desființarea în timp a gardurilor vii, și în general renunțarea la speciile care necesită tundere – respectiv un nivel ridicat de întreținere.

Palierul mic – respectiv plantele erbacee se va folosi predominant sub forma de amestecuri tip pajiște, cu specii rezistente la trafic. Nu sunt recomandate suprafețele gazonate, ce necesită cantități mari de apă și un regim de întreținere susținut. În spațiile umbrite și fără trafic pietonal, se vor utiliza lianele ca înlocuitor de palier mic de vegetație.

Toate modificările cu privire la fondul vegetal vor fi introduse în baza de date aferentă cadastrului verde al orașului. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.

Amenajările peisagere vor urmări atât elemente de continuitate cu restul orașului – respectiv păstrarea unor specii comune cu alte zone, cât și crearea unei identități locale. Se vor evita plantele toxice sau susceptibile a provoca alergii sau răniri.

### ***3.2.1.3. Constrângeri cu privire la utilizarea vegetației în mediul urban***

Inserarea și dezvoltarea vegetației în mediul urban este condiționată de o serie de factori. Schimbarea structurii solului, cauzată de activitatea antropică, reprezintă principala piedică în evoluția optimă a elementelor vegetale. Reducerea drastică a suprafețelor permeabile din mediul urban limitează procesele caracteristice acestui nivel (infiltrarea apelor pluviale și

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

creșterea nivelului umidității din sol, aerisirea substratului, prezenta organismelor care contribuie la dezvoltarea plantelor, etc.) și reduce numărul esențelor vegetale ce se pot dezvolta adecvat. În acest sens, un alt impediment îl reprezintă căldura radiată de suprafețele construite / pavate, care influențează negativ desfășurarea proceselor fiziologice caracteristice plantelor (de exemplu, prin deshidratarea plantelor). Densificarea spațiului construit impune, de asemenea, restricții cu privire la plantele ce pot fi utilizate în amenajări. Având în vedere cerințele referitoare la intensitatea luminoasă necesară pentru desfășurarea procesului de fotosinteză, creșterea densității și înălțimii elementelor construite elimină în mare măsură palierele joase de vegetație. Pentru a contracara aceste neajunsuri, se va avea în vedere în primul rând mărirea suprafețelor permeabile care lasă apa provenită din precipitații să se infiltreze în sol și permit aerisirea acestuia. Pe lângă suprafețele libere (destinate vegetației) se va avea în vedere și realizarea unor pavaje permeabile atât în cazul zonelor pietonale cât și a celor carosabile (trama stradală și zonele destinate parcurii din interiorul cartierelor). La realizarea acestor suprafețe vor fi utilizate tehnologii moderne (beton hidromedia, pietriș sau nisip stabilizat, etc.) sau tradiționale (de exemplu piatră cubică așezată pe pat de nisip). În cazul aliniamentelor - mai ales a celor care însoțesc trama majoră a sitului - arborii vor fi plantați în benzi verzi care să se poziționeze transversal față de suprafața de hrănire a rădăcinilor (vezi schema Suprafața de hrănire ocupată de rădăcinile unui arbore). Acest demers urmărește, pe de o parte, direcționarea apelor pluviale către extremitățile aparatului radicular, iar pe de altă parte, oferă posibilitatea aerisirii solului. Pe tronsoanele în care, din diverse motive, aceste benzi verzi nu pot fi realizate se va proceda la acoperirea respectivelor zone doar cu pavaje permeabile.

Vegetația lemnoasă va fi plantată la o distanță minimă de 50 de centimetri față de marginea suprafețelor pavate. În cazul arborilor se va păstra o distanță de minim 3 metri față de orice construcție. Dimensionarea numărului elementelor vegetale în cadrul oricărei amenajări va ține seama și de tipul de înrădăcinare și dimensiunea aparatului radicular al fiecărei specii. Selectarea speciilor utilizate în amenajări va avea în vedere și condiționările cu privire la intensitatea luminii solare și numărul de ore de însorire de care poate beneficia fiecare plantă (studiu de însorire care să ia în calcul atât prezenta elementelor construite cât și a palierelor superioare de vegetație).

Suprafața de hrănire ocupată de rădăcinile unui arbore\*

Tree = arbore (specificația se referă la amplasarea trunchiului arborelui)

Drip line = linie de picurare (specificația se referă la marginea coroanei, respectiv zona în care se concentrează apa provenită din precipitații)

Periphery of feeding zone= periferia suprafeței de hrănire (specificația se referă la zona în care sunt amplasate rădăcinile fine ale arborelui cu ajutorul cărora acesta se hrănește; obișnuit suprafața ocupată de rădăcini se consideră a fi mai mare cu 1.50 metri față de diametrul propriu-zis al coroanei)

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

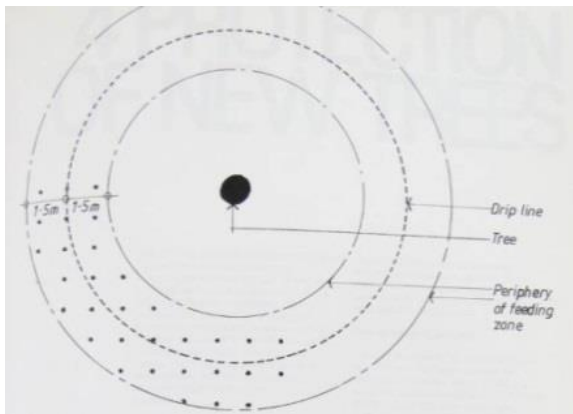


Fig. 12. Suprafața de hrănire ocupată de rădăcinile unui arbore\*

\*Schemă extrasă din Tree Detailing (Michael Littlewood, 1988).

#### **3.2.1.4 Proiectarea noilor amenajări**

Pentru cartierele de locuințe supuse restructurării urbane, se recomandă realizarea de proiecte de amenajări de către specialiști în peisagistica, în colaborare cu arhitecți, urbanisti și sociologi. Scopul abordării interdisciplinare este realizarea unei soluții care să ia în considerare toate aspectele unui ecosistem, pe premisele dezvoltării urbane. Este recomandată implicarea comunității locale la aceste proiecte.

#### **3.2.1.5 Gestionarea peisajului**

Lucrările de gestionare trebuie adaptate în funcție de tipul de spațiu căruia se adresează. Conceptul de întreținere adresat fiecărei amenajări se bazează pe utilizarea prevăzută, design, și starea curentă. Pentru amenajări mature, principiul este acela de a menține elementele existente, prin păstrarea plantelor sănătoase și prevenirea deteriorării din cauza vremii, a diferitelor accidente sau din cauza utilizării curente. Acolo unde este cazul, întreținerea ar trebui să includă ideea de favorizare a proceselor caracteristice succesiunii secundare (de exemplu prin permiterea preluării plantelor native în zonele înierbate) sau cea de realizare de plantări prospective, realizate cu scopul de a prelua ulterior rolul vegetației aflate în declin. În cazul amenajărilor nou înființate, gestionarea trebuie să se concentreze pe dezvoltarea vegetației în conformitate cu specificațiile proiectului de amenajare.

De asemenea, frecvența lucrărilor de întreținere trebuie calibrată de la o amenajare la alta. Trecerea de la o gestionare intensivă la un minim de lucrări de întreținere (făcută uneori chiar și în cadrul unei singure amenajări) trebuie să fie stabilită prin intermediul unor programe integrate de gestionare. Realizarea acestora și urmărirea implementării lucrărilor de întreținere cade în sarcina profesioniștilor: horticultori, dendrologi, silvicultori, peisagiști, etc.

În zonele aferente locuințelor colective se recomandă realizarea de amenajări care să necesite un grad minim de întreținere. Spațiile adiacente marilor bulevarde – respectiv b-dul Brăilei în cazul de față pot beneficia de amenajări cu un grad mai mare de complexitate,

### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



datorita funcției de reprezentativitate a acestora – dar se va urmări în continuare ideea dezvoltării durabile în cadrul amenajărilor urbane.

### ***3.2.2 Propuneri cu caracter general privind calitatea spațiului public***

În zona studiată avem de a face cu două tipuri de spațiu public: circulațiile de-a lungul arterelor mai mari (b-dul Brăilei, str. Roșiori) și spațiile aferente în principal locuințelor colective. Cele două tipuri se diferențiază prin natura utilizatorilor lor, respectiv efectul scontat al amenajărilor. Amenajările vor avea în vedere următoarele aspecte – ponderea acestora variind între cele două categorii de spații urbane (criterii inspirate de cercetările realizate de Jan Gehl în cadrul proiectelor sale de regenerare și reamenajare a centrelor urbane):

#### Protecția

- *Împotriva traficului auto și al accidentelor, urmărind evitarea:*
  - accidente de trafic
  - teama de trafic
  - alte accidente
- *Împotriva crimei și violentei, urmărind generarea sentimentului de siguranță prin:*
  - viața urbană și utilizarea spațiului
  - viața străzii
  - supravegherea străzilor / spațiilor
  - suprapunerea funcțiilor în timp și spațiu
- *Împotriva senzațiilor și experiențelor negative generate de mediul natural și urban:*
  - vânturi și curenți de aer
  - precipitații
  - căldură sau frig
  - poluare
  - praf, lumină orbitoare, zgomot

Confortul în cadrul spațiului public, asigurat prin respectarea unei serii de criterii ce răspund anumitor necesități:

- *Posibilitatea de deplasare pietonală*
  - spațiu acordat pietonilor;
  - pavaje care să nu genereze oboseală;
  - fațade sau perspective interesante;
  - lipsa obstacolelor;
  - calitatea suprafețelor și pavimentelor
- *Posibilitatea de a sta / adăsta*
  - delimitări atractive - efectul de limită;
  - definirea unor zone de oprire;

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

- suporturi dedicate opririi, adăstării.
- *Posibilitatea de a se așeza*
  - definirea unor zone de ședere;
  - maximizarea avantajelor primare și secundare a posibilităților de ședere;
  - dispozitive de ședere adecvate pentru odihnă și relaxare.
- *Posibilitatea de a vedea / privi*
  - distanțele de privire;
  - perspective deschise / libere;
  - priveliști și peisaje interesante;
  - iluminat public pe timpul nopții.
- *Posibilitatea de a vorbi / auzi*
  - nivel de zgomot scăzut;
  - dispunerea băncilor: spații conviviale / centripete;
- *Posibilitatea de joc, de desfășurare a activităților diverse*
  - invitarea / încurajarea jocurilor și a activităților fizice indiferent de momentul zilei sau al anului;
  - delectarea privește capacitatea spațiului de a oferi experiențe plăcute din diferite puncte de vedere, determinate de modul în care este amenajat:
- *Scara: dimensionarea construcțiilor și spațiilor adaptată la scara umană: simțuri, mișcare, comportamente*
- *Posibilitatea de a experimenta senzații plăcute în raport cu mediul natural și clima*
  - soare / umbră
  - căldură / răcoare
  - briză / ventilație
- *Calitatea estetică / percepția pozitivă a spațiului*
  - design și detalii de calitate
  - perspective și peisaje
  - arbori, plante, apă

Amenajările vor fi elaborate astfel încât să asigure în primul rând un confort urban sporit și să permită accesul egal și echitabil pentru toate categoriile de utilizatori (incluzând persoanele cu dizabilități, persoane cu cărucioare de copii, femei gravide, copii, persoane care folosesc mijloace alternative de transport, etc.). Traseele vor fi reabilitate / reorganizate în concordanță cu nevoile identificate, facilitând și încurajând deplasările pietonale, cu mijloace de transport în comun sau cu mijloace alternative de deplasare. Noile amenajări vor media conflictele actuale care intervin între diferite tipuri de utilizatori.

Pentru atingerea acestor obiective și creșterea calității spațiului public se vor lua în considerare elementele cele mai importante ale acestuia: pavajul, mobilierul, iluminatul și vegetația.

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

### **3.2.2.1 Pavajele**

Din nou, avem de a face cu doua categorii de zone, care vor determina doua tipuri de imagine:

- spațiile interioare zonelor de locuințe: în aceasta zona este mai puțin importanta separarea clar definită a suprafețelor pietonale/carosabile prin denivelări verticale, fiind recomandată diferențierea acestora prin tip de pavaj, respectiv culoare. În aceste zone se recomandă utilizarea de pavaje permeabile (justificate și de traficul mai redus), pentru îmbunătățirea microclimatului din zonele adiacente spațiilor de locuit. Se va acorda atenție sistematizării verticale în vederea dirijării apelor de pe circulațiile carosabile către canalizare, pentru a evita efectele negative asupra solului. Se va studia impactul rigolelor de suprafață asupra confortului circulației diferitelor tipuri de utilizatori și se va căuta înlocuirea acestora cu sisteme îngropate sau cu dirijarea apelor de pe suprafețele pietonale către zonele permeabile.
- În cazul circulațiilor adiacente străzilor cu trafic mai intens, este necesară o separare clară a tipurilor de circulație prin denivelări verticale, denivelări ce trebuie totuși periodic reînnoite pentru a permite accesul utilizatorilor cu deficiențe de deplasare.
- zona relativ importantă în cadrul teritoriului studiat sunt spațiile de parcare, în special cel situat între Școala generală nr. 28 și Complexul comercial Ancora. Datorită suprafeței impermeabile relativ mari și a traficului auto ridicat pe această suprafață, efectele negative asupra microclimatului zonei sunt maxime: se impune plantarea de vegetație înaltă – care să ocupe cât mai puțin spațiu la nivelul solului, dar care să ofere suprafață maximă de foliaj. Se vor prefera specii rezistente la poluare, cu coronament înalt, care să se preteze circulației ocazionale de vehicule înalte pe sub arbori. Se va acorda atenție sistematizării verticale, pentru dirijarea apelor de pe aceste platforme către canalizare.

### **3.2.2.2 Mobilier urban**

Mobilierul urban este unul din punctele sensibile în majoritatea amenajărilor urbane din orașele românești. De multe ori subdimensionate din start, sau chiar inexistente, aceste piese sunt în general depășite atât din punct de vedere fizic cât și psihologic. Una din caracteristicile curente este și monotonia designului acestor piese, întâlnindu-se același obiect în diverse orașe din țară.

Mobilierul urban poate fi considerat de mai multe categorii:

- Mobilier urban pentru zonele de odihnă/relaxare: în principal este vorba de bănci de stat, de obicei dispuse izolat de-a lungul pietonalelor. Ca puncte negative în amenajările de bănci se pot menționa: lipsa promovării dialogului și interacțiunii sociale (băncile sunt dispuse izolat, sau cel mult una lângă alta, fără posibilitatea de comunicare facilă între utilizatori); monotonia designului; lipsa dialogului cu celelalte elemente de amenajare; sensibilitatea la vandalisme, deteriorare sau furt. Se

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

recomanda studierea amplasării acestor obiecte luându-se în considerare factori sociali și psihologici, astfel încât să existe atât zone „sociale” - destinate interacțiunii în comunitate, dar și zone de „izolare” - destinate relaxării individuale. De asemenea, elementele de bancă pot fi multifuncționale – servind delimitării față de anumite funcțiuni (de exemplu parcuri și circulații carosabile) sau înglobând mobilier funcțional (coșuri de gunoi). Relația cu vegetația este de asemenea un considerent important în amplasarea și forma mobilierului de stat. Se recomandă tratarea acestor zone mai puțin ca elemente izolate de tip bancă, și mai degrabă sub forma unui concept unitar „loc de stat” - înglobând mobilierul de stat propriu zis, vegetație pentru umbră, elemente de pavaj special, corpuri de iluminat, elemente de separare/intimizare/adăpost – de tip pergole.

- Mobilier funcțional: deși nu participă în mod direct la crearea de interacțiune socială, aceste elemente contribuie la un climat psihologic confortabil: este vorba despre coșurile de gunoi – pentru păstrarea curățeniei în spațiile publice, elementele de protecție pentru arbori, elemente de legare a bicicletelor. Aceste elemente pot fi înglobate în alte obiecte de mobilier urban, sau pot fi multifuncționale: coșuri de gunoi înglobate în bănci, elemente de prindere a bicicletelor care pot funcționa și ca protecție pentru copaci, elemente de protecție pentru copaci care pot fi și loc de stat accidental etc.
- Mobilier „activ” – destinat activităților fizice exterioare: în această categorie intra obiectele de joacă pentru copii și obiecte pentru activități fizice pentru adulți și tineri. Întrucât zona studiată are distanțe relativ mici între clădiri, nu se va preta implementarea de echipamente de sport sau joc de scară mare, generatoare de zgomot. Și aceste obiecte se recomandă a fi implementate ca ansambluri complexe – considerând locuri de stat, obiecte de joacă/sport, vegetație, iluminat, soluții de pavaj și elemente de protecție pentru locuințe.

### ***3.2.2.3 Iluminat public de siguranță și decorativ.***

Iluminatul în spațiile publice are dublu rol de creare a sentimentului de siguranță și ajutor în orientare, cât și de a conferi valente estetice deosebite amenajărilor. Dacă în cadrul nucleelor rezidențiale primează aspectul utilitar – de inducere a sentimentului de siguranță și ajutor în orientare pe timp de noapte, în cadrul spațiului de scuar de la strada Brăilei soluțiile de iluminat vor trebui să contribuie la personalitatea spațiului, respectiv se vor studia soluții de iluminat arhitectural.

Toate sistemele de iluminat vor adopta soluții care să respecte următoarele criterii (inspirate din Carta Iluminatului Urban elaborată de LUCI (Lighting Urban Community International) - rețea internațională care aduce împreună reprezentanți ai administrațiilor publice locale și profesioniști implicați în utilizarea iluminatului ca instrument major în dezvoltarea urbană, socială și economică (creată în 2002 la inițiativa orașului Lyon, LUCI are

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

în prezent aproximativ 100 de membrii din 63 de țări răspândite pe patru continente) - <http://www.luciassociation.org>.):

- să confere siguranță și confort în utilizarea pe timp de noapte;
- să contribuie la crearea de identități urbane și culturale;
- să contribuie la crearea unor spații cu o calitate estetică sporită;
- să prevină poluarea cu lumină (Soluțiile de iluminat urban trebuie să țină cont de efectele nocive ale luminii intruzive sau perturbatoare. Pe lângă senzația de disconfort, întreruperea ciclului natural lumină/întuneric poate crea disfuncționalități ale ritmului biologic al oamenilor, animalelor și plantelor, având astfel un impact negativ asupra mediului.).

Un accent deosebit în epoca modernă se pune pe consumul de resurse – inclusiv pentru iluminat. Se recomandă studierea de soluții auto-sustenabile (iluminat solar) acolo unde acestea sunt viabile.

#### **3.2.2.4 Vegetație**

Vegetația arborescentă propusă va consta în 3-4 specii, alese pe criterii de rezistență la condițiile climatice locale și condiții de poluare. Se recomandă „personalizarea” zonei prin alegerea unei specii dominante care să se regăsească în principal în această zonă. Întrucât zona studiată deja beneficiază de o vegetație înaltă dezvoltată, eventualele proiecte de amenajare vor lua în considerare derularea pe intervale mari de timp, în care speciile vor fi treptat înlocuite pe măsura ce mor. Se recomandă ca arborii să constituie 70-80% din totalul speciilor vegetale folosite, iar în cadrul acestora, fiecare specie va fi prezentă într-un procent de maxim 30% din totalul vegetației de acel tip. Pentru aceste amenajări se recomandă arbori de talie medie (II și III).

Pentru plantațiile de aliniament se recomandă specii rezistente la poluare cu o conformație a coroanei care să permită circulația facilă pe sub ei. Nu se recomandă speciile de conifere datorită opacității și formei generale a coronamentului, prea opace pentru o desfășurare stradală, precum și datorită slabei adaptări la clima locală. Se recomandă specii de arbori cu colorit interesant toamna (de exemplu, arțarul). Nu se recomandă specii toxice sau care pot genera alergii (tisa, plopul). Pentru aliniamente se recomandă folosirea de specii de talia I și II, la standard de pepinieră de tip „Standard superior extra-C”.

Arborii de aliniament se vor planta la o distanță minimă de 3 metri față de clădiri. Pentru arterele care se desfășoară pe direcția nord-sud vor fi favorizate speciile cu o densitate foliară importantă (de exemplu stejar / *Quercus* sp., față de salcâm / *Robinia pseudacacia*). Nici una dintre speciile de aliniament nu va depăși ca pondere 10 % din totalul efectivului vegetal de acest tip (arbori de aliniament) la nivel de oraș.

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



| Standard | Descrierea standardului               | Circumf. trunchiului (cm) | Diam.min. al trunchiului. la 1.20 m înălțime de la bază (cm) | Înălțimea. totală a arbore lui (m) | Distanța de la bază până la nivelul de inserție al Coroanei (m) | Înălțimea totală a sistemului de înrădăcinare (cm) | Diametrul Sistemului de înrădăcinare (cm) | Diam. minim al balotului (cm) |
|----------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>A</b> |                                       |                           |                                                              |                                    | <b>Material săditor foarte tânăr</b>                            |                                                    |                                           |                               |
| A.1      | Răsad                                 | -                         | -                                                            | 0.60-1.20                          | -                                                               | 15                                                 | 10                                        | 15                            |
| A.2      | Vergea tip A/B                        | -                         | -                                                            | 1.20-1.80                          | -                                                               | 20                                                 | 20                                        | 20                            |
| A.3      | Vergea cu coroană în formare (penată) | 6                         | -                                                            | 1.80-3.00                          | -                                                               | 30                                                 | 30                                        | 30                            |
| <b>B</b> |                                       |                           |                                                              |                                    | <b>Material săditor standard</b>                                |                                                    |                                           |                               |
| B.1      | Standard 1/2                          | 4-6                       | 1.3                                                          | 1.80- 2.10                         | 1.20-1.40                                                       | 30                                                 | 30                                        | 35                            |
| B.2      | Standard 3/4                          | 6-8                       | 1.9                                                          | 2.10- 2.40                         | 1.40-1.60                                                       | 30                                                 | 45                                        | 40                            |
| B.3      | Standard minim                        | 6-8                       | 1.9                                                          | 2.40- 2.70                         | 1.60-1.70                                                       | 30                                                 | 50                                        | 45                            |
| B.4      | Standard                              | 8-10                      | 2.5                                                          | 2.70-3.00                          | 1.70-1.80                                                       | 35                                                 | 55                                        | 45                            |
| B.5      | Standard ridicat                      | 8-10                      | 2.5                                                          | 3.00-3.60                          | min. 1.80                                                       | 35                                                 | 60                                        | 50                            |
| B.6      | Standard selecționat                  | 10-12                     | 3.2                                                          | 3.00-3.60                          | min. 1.80                                                       | 40                                                 | 60                                        | 50                            |
| <b>C</b> |                                       |                           |                                                              |                                    | <b>Material săditor avansat</b>                                 |                                                    |                                           |                               |
| C.1      | Standard superior                     | 12-14                     | 3.8                                                          | 3.60-4.20                          | min. 1.80                                                       | 45                                                 | 70                                        | 60                            |
| C.2      | Standard superior                     | 14-16                     | 4.5                                                          | 4.20-4.80                          | min. 1.80                                                       | 50                                                 | 80                                        | 70                            |
| C.3      | Standard superior extra- B            | 16-18                     | 5.1                                                          | 4.80-5.40                          | min. 1.80                                                       | 50                                                 | 90                                        | 80                            |
| C.4      | Standard superior extra- C            | 18-20                     | 5.7                                                          | 5.40-6.00                          | min. 1.80                                                       | 50                                                 | 100                                       | 90                            |

*Standarde\* pentru materialul săditor foios - arbori*

*\*după materialul Tree Detailing (Michael Littlewood, 1988)*

În ceea ce privește palierul mediu al vegetației – reprezentat de arbuști, acesta va fi preferat punctual, cu rol de zonificare, filtru de zgomot sau completare a registrului vizual la nivelul ochiului. Se vor evita soluțiile de plante tunse – care necesită o întreținere costisitoare și dau un aspect prea formal amenajării; de asemenea se vor elimina treptat și descuraja soluțiile de tip „gard verde” nepotrivite cu spațiile comune din zonele de locuințe colective, cu efect de segregare și descurajare a relațiilor sociale, precum și de izolare a spațiilor pe care le limitează fața de utilizatorii zonei. Vor fi preferate speciile cu cerințe minime de îngrijire, adaptate la condițiile de mediu și poluare locale, ne-toxice, ne-generatoare de alergii sau răniri (prin spini sau reacții de iritare la nivelul pielii la contact).

Pentru evidențierea unor zone cu o valoare deosebită la nivel de ansamblu (zone reper), se va avea în vedere individualizarea acestora prin utilizarea unor specii (arbori și arbuști) cu o valoare estetică deosebită, capabile să genereze spații-simbol la nivelul cartierului sau orașului prin diferite calități, cum ar fi: perioada și modul de înflorire, mirosul / culoarea florilor, textura frunzișului, coloritul frunzișului de toamnă, etc.

La nivel erbaceu, pentru acoperirea solurilor, se va prefera utilizarea de amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). Aceste amestecuri se vor folosi cu precădere în zonele care nu fac obiectul unei utilizări intense. Pentru spațiile întrebunțate în mod curent de

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

locuitori se vor utiliza amestecuri adaptate, cu o înălțime redusă a plantelor componente și o rezistență sporită la călcare. Se va evita utilizarea de amestecuri gazonante, care necesită un aport de apă și un regim de îngrijire susținut, având și un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).

#### Gestionarea spațiilor plantate

Pentru toate palierele de vegetație se va implementa un sistem de gestionare diferențiat, în funcție de necesitățile fiecărui element component al amenajării. De asemenea, pe termen mediu și lung, se va avea în vedere generarea unor amenajări care să aibă capacitatea de a se agrega în unități ecosistemice viabile și care să participe la formarea unei rețele verzi viabile la nivel de oraș.

Cu privire la gestionarea lucrărilor de întreținere la nivelul vegetației arborescente și arbustive, orice intervenție (tăieri de întreținere și de reabilitare, decopleșiri ale zonelor afectate de plante invadante, înlocuiri ale specimenelor îmbătrânite sau degradate, înlocuirea speciilor neadecvate, reconstrucția de alinamente, introducerea de noi exemplare, etc.) va fi făcută pe baza cadastrului verde, care va detalia, pe lângă aspectele cantitative (suprafețe, număr de exemplare, etc.), și aspectele calitative ale vegetației (valoare ecologică, valoare peisagistică etc.).

În cazul vegetației existente, intervențiile (tăieri de întreținere, tăieri de reabilitare, tratamente, etc.) vor fi realizate numai pe baza indicațiilor înscrise în fișele cadastrale (din cadastrul verde al Municipiului Galați) de către experți (horticultori, dendrologi, botaniști, etc.), pentru evitarea situațiilor în care fondul vegetal este deteriorat din cauza aplicării defectuoase a acestor lucrări de întreținere.

#### *3.2.2.5. Succesiunea lucrărilor și controlul calității*

La realizarea oricărei soluții de amenajare, se va avea în vedere distribuirea judicioasă a numărului de exemplare din speciile dominante pentru a putea evita situațiile de criză (atacuri de boli sau dăunători specifici, dezvoltăți în condiții optime de creștere pentru aceștia) care ar putea crea prejudicii imaginii de ansamblu a amenajărilor prin pierderea unui volum vegetal important. Noile elemente vegetale vor trebui să contribuie și la sporirea confortului utilizatorului prin oferirea de zone umbrite (de exemplu, în cazul arborilor, prin intermediul unui coronament bogat, cu un nivel de inserție relativ ridicat astfel încât primele ramuri ale coroanei să se afle la minim 4 metri față de sol și să permită circulația utilizatorilor), dar să ofere și siguranță în utilizarea spațiilor chiar și în condițiile unor lucrări de întreținere minimale (specii cu capacitate de drajonare și lăstărire reduse).

Orice proiect nou de amenajare va fi însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor în amenajare, aportul adus în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului, etc. În acest document vor fi menționate și studiile / reglementările / cartările etc. care au stat la baza elaborării compoziției vegetale. De asemenea, revine în sarcina

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

proiectantului atribuția de a elabora fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde, precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.

Proiectele de amenajare elaborate pentru fiecare zonă vor specifica și succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare / consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât, la realizarea propriu-zisă a amenajării, să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului etc.).

Intervențiile ulterioare (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite, etc.) realizate în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a reprezentanților departamentului administrației publice locale care se ocupă de gestionarea acestor spații. De asemenea, la începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se pot atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătmări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban, etc. - de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta. Această măsură este menită pe de o parte să protejeze elementele componente ale amenajării, iar pe de altă parte să diminueze riscurile cauzate de neglijența în execuție.

### **3.2.3 Propuneri pe tipuri de zone verzi**

*3.2.3.1 Grădini de proximitate: spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare, spații de tranzit – subzona funcțională VI:*

Funcție principală: asigurarea unui cadru intim locuitorilor zonei de petrecere a timpului liber și socializare.

Vegetația: va fi compusă în principal din suprafața de uzură de tip pajiște și arbori pentru asigurarea unui microclimat confortabil. Arbuștii vor fi folosiți doar punctual, cu rol de zonificare, filtrare către geamurile locuințelor sau direcționare a parcursului.

Mobilierul urban: va fi rezistent, multifuncțional unde este posibil, din materiale rezistente la vandalisme, în grupări variate care să se adreseze atât grupurilor (organizări centripete sau față în față), cât și individuale. Mobilierul urban va fi compus din locuri de stat, coșuri de gunoi, elemente de umbră. Se recomandă implementarea de soluții de loc de stat care să asigure și separarea dintre suprafețele pavate și suprafețele plantate.

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

Locuri de joaca: sunt propuse 3 amplasamente: între blocurile de locuințe C1 și C2, între blocurile C3 și C4 și în lateralul blocurilor de locuințe Salcia. Întrucât amplasamentele propuse sunt de dimensiuni mici, se vor prefera obiecte de joacă de dimensiuni medii și mici, iar la nivelul activităților de sport pentru tineri și adulți se vor prefera echipamentele de fitness. Nu se recomandă amplasarea de ansambluri de joacă mari, sau de terenuri de sport. Obiectele de joacă se vor amplasa în relație cu cele de mobilier urban, în vederea asigurării unei bune relații între copii și părinți. Se recomandă zonificarea acestora pe grupe de vârstă și lăsarea de suficient spațiu de mișcare între zone.

Iluminatul public: este implementat cu funcțiunea principală de a da sentimentul de siguranță și de a ajuta în orientarea pe timp de noapte.

Pavajul: se recomandă folosirea de pavaj permeabil – dale înierbate, nisip stabilizat, pietriș, beton hidromedia etc. Aleile de circulație pietonale vor avea cel 2-3 fluxuri de circulație (1,6 m-2,4 m). Se va avea în vedere găsirea de soluții care să permită accesul tuturor tipurilor de utilizatori.

Toate aceste amenajări vor face obiectul unor proiecte dedicate, realizate sub îndrumarea unor specialiști în domeniu bazându-se și pe cerințele / nevoile evidențiate de comunitatea locală. Se va pune accentul pe crearea unei imagini personalizate a zonei.

### **3.2.3.2. Spațiile verzi aferente condominiilor – subzona funcțională V2**

Această subzonă este specifică spațiilor din imediata vecinătate a clădirilor de locuințe. Subzona include spațiile plantate, trotuarele de gardă ale clădirilor, circulațiile pietonale și ciclabile, dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate sau pentru evacuarea ghelelor pentru gunoi aferente blocurilor. Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

În cadrul acestor zone, se va proceda la îndepărtarea împrejmuirilor care fragmentează în prezent spațiul și oferă posibilitatea de utilizare a acestuia numai unui număr restrâns de rezidenți. Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător se va face ținând seama de nevoile locuitorilor din proximitate evidențiate de studii de specialitate precum și pe baza dialogului cu comunitatea locală.

Suprafețele plantate vor utiliza diferite paliere de vegetație. În cazul vegetației arborescente, se va acorda prioritate utilizării unor specii de talia I în vecinătatea fațadelor cu dispunere sudică pentru o protecție cât mai bună față de razele soarelui în anotimpul cald. În zonele adiacente fațadelor cu dispunere nordică, vor fi folosite cu precădere specii de talia III. În cazul arbuștilor, dispunerea pe înălțime se va face în funcție de apropierea / depărtarea de spațiul privat (parterul clădirilor). În acest sens, adiacent fațadelor, se vor planta, în general, arbuști de talia I și II. Către aleile ce mărginesc spațiile verzi aferente condominiilor se vor planta arbuști de talia III. Se va acorda o atenție specială compoziției vegetale de acest tip, combinându-se speciile, astfel încât să ofere un decor interesant o perioadă cât mai lungă de timp de-a lungul anului. La nivel erbaceu, pentru suprafețele însorite (care beneficiază de

---

## **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

lumina soarelui cel puțin jumătate din zi în sezonul cald) se vor utiliza amestecuri de pajiște, avându-se în vedere realizarea unor spații care să necesite un minim de îngrijire (2-3 tăieri anuale). Pentru suprafețele umbrite se vor folosi amestecuri adaptate sau se vor utiliza înlocuitori de gazon (liane). Acolo unde este cazul, separarea părții carosabile față de zonele plantate se va face prin intermediul unor elemente prefabricate destinate limitării accesului auto pe spațiul verde.

Amenajările implementate vor fi rezultatul unui proces de negociere, menit să ducă la realizarea unui spațiu coerent la nivel urban, dar și apropiat de comunitatea căreia îi este dedicat. Spațiile rezultate trebuie să conțină zone vegetalizate, cu trasee pietonale coerente și ușor de folosit pentru toate tipurile de utilizatori (persoane cu dizabilități, copii, bătrâni, etc.), care să ofere, pe lângă protecție și confort, și posibilitatea de delectare.

#### ***3.2.3.4. Plantații de aliniament și de protecție – subzona funcțională V3***

Această subzonă este specifică spațiilor amplasate de-a lungul tramei stradale ce traversează zona studiată – respectiv străzile Roșiori și Alexandru Lăpușneanu. Subzona include spațiile plantate și circulațiile pietonale / ciclabile înglobând, de asemenea, mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

Aceste plantații au sarcina de a contribui la sporirea confortului urban, în primul rând, prin oferirea de spații umbrite pentru deplasarea cotidiană (aspect foarte important, mai ales în sezonul cald, pentru zona climatică în care este inclus municipiul Galați), prin temperarea vânturilor dominante și a curenților de aer ce se formează în mod obișnuit între clădirile de tipul celor prezente pe acest sit și prin capacitatea învelișului foliar de a reține pulberile și particulele de praf aflate în suspensie în mediul urban. Din punct de vedere vizual, acest gen de amenajări contribuie la realizarea unei imagini unitare și coerente a spațiului public.

Plantațiile de acest tip se vor realiza cu ajutorul unor specii neutre (fără valente estetice importante), însă rezistente la poluare și nepretențioase față de condițiile pedo-stationale. Pentru aceste amenajări se vor utiliza cu precădere specii de talia II și III.

Arborii de aliniament se vor planta la o distanță minimă de 3 metri față de clădiri. Pentru arterele care se desfășoară pe direcția nord-sud vor fi favorizate speciile cu o densitate foliară importantă (de exemplu stejar / *Quercus* sp. fañă de salcâm / *Robinia pseudacacia*). Nici una dintre speciile de aliniament nu va depăși ca pondere 10 % din totalul efectivului vegetal de acest tip (arbori de aliniament) la nivel de oraș.

Și în acest caz, arborii de aliniament vor fi instalați de regulă în benzi verzi, poziționate transversal față de suprafața de hrănire a rădăcinilor (vezi schema Suprafața de hrănire ocupată de rădăcinile unui arbore, din subcapitolul 3.2.1.3. Constrângeri cu privire la utilizarea vegetației în mediul urban) pentru a asigura direcționarea apelor pluviale către extremitățile aparatului radicular și pentru a oferi posibilitatea aerisirii solului. Lățimea minimă pentru aceste benzi verzi trebuie să fie de 1,00 metri. În situațiile extreme, în care aceste benzi verzi nu pot fi asigurate, suprafața minimă permeabilă ce trebuie păstrată în jurul

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



trunchiului unui arbore este de 4 metri pătrați. Pentru acoperirea solului suprafețelor verzi care înglobează arborii de aliniament, se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie, cu formă liberă.

Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor folosi amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformăionale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). Aceste amestecuri vor fi utilizate doar acolo unde există cantitatea de lumină necesară dezvoltării în bune condiții a acestui tip de efectiv vegetal. În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii așa-zis înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră). Se va evita utilizarea de amestecuri gazonante, din cauza consumului important de resurse necesar pentru gestionare și a impactului negativ, din punct de vedere ecologic, avut de substanțele chimice utilizate pentru întreținere.

Mobilierul urban ce va însoți aceste amenajări va ține seama de confortul pietonilor, de exemplu prin amplasarea obiectelor de mobilier în relație cu aliniamente capabile să genereze zone umbrite generoase, prin poziționarea acestora în raport cu elementele care oferă protecție (fizică/ vizuală) față de traficul auto etc. Numărul acestor echipamente va fi dimensionat în funcție de ponderea fluxurilor pietonale.

Acolo unde dimensiunile o permit, zonele libere (înierbate) vor fi delimitate de suprafețele pietonale, prin inserarea unor elemente constructive, care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil. Acesta module vor include o serie de echipamente, precum locuri de ședere / coșuri de gunoi etc.

Pentru aceste zone se va proceda la instalarea unui sistem de iluminat adecvat în raport cu tiparele de utilizare.

#### ***3.2.3.3. Spații plantate aferente marilor bulevarde – subzona funcțională V4***

Această subzonă este specifică spațiilor din vecinătatea blocului de locuințe B6 în zona adiacenta strazii Brăilei. Subzona include spațiile plantate, trotuarele de gardă ale clădirilor, circulațiile pietonale și ciclabile, dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate sau desfășurarea diferitelor activități generate de funcțiunile de la parterul blocurilor. Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

De-a lungul arterelor care formează trama majoră a sitului, pentru zonele de intersecție a circulației auto / velo (desfășurată preponderent longitudinal) cu traseele pietonale (desfășurat și longitudinal și transversal) se vor realiza coborâri ale nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori. Zonele adiacente acestor traversări vor fi amenajate astfel încât să ofere și posibilitatea de oprire / adăstare pentru pietoni, înglobând bănci sau obiecte de mobilier urban versatil și un sistem de iluminat adaptat, în condiții de confort (spații umbrite, protejate față de circulația auto etc.).

Spațiile comerciale dispuse de-a lungul acestor artere vor fi adaptate pentru a respecta

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

prevederile unui regulament cu privire la dimensiunile, materialele, texturile, culorile etc. ce trebuie folosite pentru a genera o imagine coerentă a spațiului public. De asemenea, intrările / ieșirile din aceste spații comerciale vor fi amenajate sau dispuse astfel încât să nu afecteze fluxurile de circulație pietonală. În cazul activităților comerciale care utilizează și spațiul public (de exemplu terase ale unor restaurante, cofetării etc.) se va avea în vedere, de asemenea, ca aceste amenajări să nu depășească spațiul alocat.

Aliniamentele care însoțesc arterele majore vor fi realizate din esențe cu calități estetice superioare (colorit deosebit al frunzișului de toamnă / textura specială a frunzișului / înflorire spectaculoasă etc.). Pentru aceste amenajări se vor utiliza cu precădere specii de talia I și II, rezistente la poluare, cu o creștere și o formă a coroanei care să permită deplasarea pietonală și perceperea vizuală a spațiului în bune condiții.

În aceste amenajări nu vor fi utilizate specii cu probleme recunoscute la nivel mondial, cum ar fi boli și dăunători specifici recurenți (platanul > cancerul colorat al platanului / tigrul platanului, castanul > larva minieră etc.) sau care provoacă alergii puternice (anumite specii de tei, platanul, exemplarele femele de plop etc.).

Pentru arterele care se desfășoară pe direcția nord-sud, vor fi favorizate speciile cu o densitate foliară importantă (de exemplu stejar / *Quercus* sp. față de salcâm / *Robinia pseudacacia*). Alegerea speciilor se va face și în concordantă cu politica de imagine la nivel de oraș. Nici una dintre speciile de aliniament nu va depăși ca pondere 10 % din totalul efectivului vegetal de acest tip (arbori de aliniament) la nivel de oraș.

Plantațiile adiacente aliniamentelor care însoțesc clădirile de locuințe dispuse de-a lungul arterelor majore vor fi dispuse astfel încât să permită o trecere gradată de la spațiul public la cel privat. Între altele, această trecere gradată poate să fie realizată și prin utilizarea unor paliere de vegetație diferite (de exemplu prin utilizarea arbuștilor de talie mare, care împiedică accesul vizual, în apropierea imobilelor). Regândirea și reamenajarea spațiilor înglobate de aceste artere principale vor avea în vedere realizarea unei imagini coerente și a unei identități proprii, precum și sporirea confortului urban, de exemplu prin utilizarea, în aliniamente, de specii diferite pentru fiecare arteră în parte, care să ofere umbră pentru pietoni și care să protejeze față de acțiunea soarelui fațadele imobilelor adiacente (mai ales cele orientate către sud).

Arborii de aliniament vor fi instalați de regulă în benzi verzi, poziționate transversal față de suprafața de hrănire a rădăcinilor (vezi schema Suprafața de hrănire ocupată de rădăcinile unui arbore, din subcapitolul 3.2.1.3. Constrângeri cu privire la utilizarea vegetației în mediul urban), pentru a asigura direcționarea apelor pluviale către extremitățile aparatului radicular și pentru a oferi posibilitatea aerisirii solului. Lățimea minimă pentru aceste benzi verzi trebuie să fie de 1,00 metri. În situațiile extreme, în care aceste benzi verzi nu pot fi asigurate, suprafața minimă permeabilă ce trebuie păstrată în jurul trunchiului unui arbore este de 4 metri pătrați. Pentru acoperirea solului suprafețelor verzi care înglobează arborii de aliniament, se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie, cu formă

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

liberă.

Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor folosi amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformăionale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). Aceste amestecuri vor fi utilizate doar acolo unde există cantitatea de lumină necesară dezvoltării în bune condiții a acestui tip de efectiv vegetal. În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii așazis înlocuitoare de gazon (liane / plante târătoare de umbră). Amestecurile gazonante vor fi utilizate numai acolo unde aportul de apă necesar, precum și lucrările laborioase de gestionare pot fi asigurate permanent. De regulă însă, utilizarea acestui tip de plantație va fi evitată din cauza consumului important de resurse necesar pentru gestionare și a impactului negativ, din punct de vedere ecologic, avut de substanțele chimice utilizate pentru întreținere.

În situații punctuale, pe tronsoanele în care, din diverse motive, benzile verzi sau suprafețele verzi din jurul trunchiurilor arborilor nu pot fi realizate, se va proceda la acoperirea respectivelor zone doar cu pavaje permeabile, care să permită infiltrarea apelor pluviale și să ofere posibilitatea aerisirii solului, îngăduind în același timp și utilizarea pietonală.

Mobilierul urban ce va însoți aceste amenajări va tine seama de confortul pietonilor, de exemplu prin amplasarea obiectelor de mobilier în relație cu aliniamentele capabile să genereze zone umbrite generoase, prin poziționarea acestora în raport cu elementele care oferă protecție (fizică/ vizuală) față de traficul auto etc. De regulă, zonele libere (îmierbate) vor fi delimitate de suprafețele pietonale prin inserarea unor elemente constructive care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil. Acesta module vor include o serie de echipamente precum locuri de ședere / coșuri de gunoi, etc.

Pentru aceste zone se va proceda la instalarea unui sistem de iluminat adecvat pentru toate tipurile de utilizatori: persoane care traversează spațiul, persoane care se opresc pentru odihnă sau alte activități disponibile în spațiile respective, conducători auto etc.

Pentru evidențierea zonelor cu o valoare deosebită în cadrul acestor spații publice, se va avea în vedere realizarea unui mobilier dedicat și inserarea unui sistem de iluminat arhitectural / ambiental, care să contribuie la crearea identității acestor zone și să permită, în același timp, «consumarea» spațiului în condiții de siguranță.

#### **3.2.4. Studii și proiecte recomandate spre detaliere**

Pentru obținerea unor rezultate coerente, cu impact asupra calității spațiului public din punct de vedere ecologic, social și vizual, se recomandă realizarea unor studii și proiecte de amenajare, ulterior elaborării prezentei documentații de urbanism, care să preia și să detalieze propunerile și prevederile PUZ.

(1) Cadastrul proprietăților și cadastru edilitar (rețele edilitare supraterrane și subterane, alte amenajări)

(2) Cadastrul verde (addendum cu privire la calitatea și starea de sănătate a vegetației)

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

(3) Proiect tehnic de amenajare și reabilitare a spațiilor verzi din zonele rezidențiale (spații verzi aferente condominiilor)

- Studiu de identificare a conflictelor survenite de-a lungul fluxurilor de circulație pietonală;
- Studiu de identificare a potențialului local - cu implicarea liderilor comunității, ONG-urilor locale, persoanelor dispuse să se implice în reabilitarea și modelarea spațiului urban prin diverse mijloace etc.);
- Studiu cu privire la aspectele vernaculare prezentate de intervențiile localnicilor;
- Realizarea unor proiecte de amenajare dedicate, obținute în urma unui dialog viabil cu comunitățile locale;
- Implementarea unor proiecte de amenajare coerente care să satisfacă nevoile comunității (trasee pietonale adecvate, iluminat public adecvat, mobilier urban calibrat în funcție de cerințele și nevoile specifice, lucrări de reabilitare a vegetației etc.)

(4) Proiect tehnic de amenajare și reabilitare a arterelor majore de circulație cuprinse în cadrul zonei rezidențiale Mazepa

(5) Proiect tehnic de reamenajare și reabilitare a parcurilor și scuarurilor de proximitate din cadrul zonei rezidențiale Mazepa.

Au fost identificate două documentații aprobate în cadrul zonei discutate:

- Reparații capitale trotuare strada Brăilei – studiu de fezabilitate
- Amenajare artera de legătura strada Alexandru Lăpușneanu - strada Roșiori, inclusiv spații de parcare cartier Mazepa 1 – studiu de fezabilitate.

### **3.3 Circulații carosabile și pietonale**

#### **3.3.1 Concluzii și recomandări**

Din studiul de fundamentare „Studiu de circulație” realizat pentru zona studiată reiese că străzile actuale din zona studiată sunt dimensionate corespunzător, frustrările apărând mai mult din concentrarea traficului la orele de vârf și din intersecții de fluxuri problematice. Documentația de față analizează fluidizarea circulației între strada Roșiori și strada Alexandru Lăpușneanu, precum și deficitul sever al locurilor de parcare din zona.

Soluția propusă a vizat desființarea garajelor existente pe amplasament și optimizarea zonelor interstițiale dintre clădiri în vederea re-organizării circulației și suplimentării locurilor de parcare. S-au propus o serie de sensuri unice în cadrul parcărilor de condominiu, soluție ce permite o amenajare mai compactă, cu posibilitatea obținerii unui număr maxim de locuri de parcare.

În prezent, zona studiată beneficiază de un număr total de parcaje și garaje de cca 125 de locuri, din minimul necesar de 282 (necesar conform anexa 5 din RGU) și optimul de 415 (necesar conform PUG Galați), rezultând un deficit de cca 45%. Prin optimizarea circulațiilor și suprafețelor disponibile s-a obținut un număr total de locuri de parcare de 314 locuri de parcare, număr ce poate fi considerat suficient pentru zona în discuție.

Amenajarea de noi spații de parcare trebuie realizată în corelare cu o politică la nivel

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

administrativ, care să conducă în timp la limitarea creșterii nejustificate a gradului de motorizare.

În acest sens se pot avea în vedere:

- ✓ taxarea locurilor de parcare din domeniul public;
- ✓ aplicarea de amenzi pentru staționarea în locuri nepermise;
- ✓ programul guvernamental de întinerire a parcului de vehicule, pentru a putea elibera locurile blocate permanent de vehicule ieșite din uz;
- ✓ încurajarea mersului pe bicicletă, prin amenajarea de piste și parcaje pentru bicicliști;
- ✓ creșterea atractivității sistemului de transport în comun (accesibilitate, frecvență crescută, confort etc.).

### **Soluții:**

- Reorganizarea parcării existente între blocurile B6 și C1: prin lărgirea cu circa 1 m a suprafeței carosabile existente și străpungerea până în strada Roșiori pentru crearea unui sens unic, a fost posibilă suplimentarea locurilor de parcare de la 27 la 42, în această zonă. Lărgirea respectă limita de 5,00 m față de geamurile locuințelor impusă de normele de sănătate publică.
- Parcarea din fața blocului B1 de la strada Roșiori a fost păstrată neschimbată: a fost analizată posibilitatea optimizării, dar această operațiune ar fi presupus tăierea unui număr mare de arbori de talie mare și reducerea plantațiilor de aliniament, cu câștiguri foarte mici;
- Parcarea dintre blocurile C2 și C3 a fost ușor extinsă, pentru a câștiga câteva locuri: de la 19 locuri la 24. Extinderea s-a realizat pe spațiul fostei platforme de gunoi, care a fost re poziționată. Nu s-a optat în acest caz la o rezolvare cu sens unic, întrucât ieșirea într-o arteră de circulație ar fi fost ineficient de lungă.
- Parcarea existentă de la strada Alexandru Lăpușneanu a fost reorganizată în sistem 45 de grade pentru eliberarea sensurilor de circulație (8 locuri)
- Parcarea de la strada Roșiori din fața complexului Ancora a fost păstrată (8 locuri)
- Parcarea existentă între blocurile Salcia 1 și Salcia 2 a fost reorganizată: pe terenul ocupat în prezent de câteva garaje s-a făcut trecerea carosabilă necesară creării unui sens unic și parcarea existentă de 22 de locuri a fost reorganizată să conțină 35 de locuri, cu dimensiunile de circulație corecte (acestea nu erau îndeplinite în forma inițială); încă 9 locuri au fost create în lateralul blocului.
- S-a creat o parcare între blocurile Salcia 2 și D2, cu 24 de locuri de parcare noi; noua parcare s-a realizat respectând distanța de 5,00 m față de geamurile locuințelor
- Cea mai mare suprafață de parcare a fost obținută adiacent noii artere de circulație dintre străzile Roșiori și Alexandru Lăpușneanu: s-a preluat soluția din studiul de fezabilitate menționat anterior, rezultând un număr de 84 de locuri de parcare.

---

### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



În afara spațiilor de parcare au fost reglementate o serie de treceri de pietoni, marcate pe planșa de reglementari urbanistice. Nu s-a considerat necesară redimensionarea tramei stradale, cu excepția arterei de legătura dintre străzile Roșiori și Alexandru Lăpușneanu.

**Notă:** Obiectivele enunțate mai sus se vor realiza pe terenuri aparținând municipiului Galați, respectiv pe terenuri obținute prin expropriere cu respectarea prevederilor următoarelor legi:

- *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată*

### **3.3.2. Sinteza propunerilor și recomandărilor**

În urma analizei critice a situației existente și a prognozei estimate pentru următorii ani, se fac următoarele propuneri pentru corectarea disfuncționalităților identificate:

| Disfuncționalități                                                                                                                       | Propuneri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deficit sever al locurilor de parcare rezidențiale, autovehicule parcate care blochează trotuare, spații verzi și îngustează carosabilul | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desființarea tuturor garajelor, reamenajarea spațiilor rezultate și a altor spații identificate, precum și instituirea de parcuri organizate cu sens unic – mai compacte.</li> <li>- Politici administrative de taxare a locurilor de parcare din domeniul public, aplicarea de amenzi pentru parcare ilegală, încurajarea mersului pe bicicletă și a folosirii transportului public prin măsuri de creștere a atractivității acestora din urmă.</li> <li>- Monitorizarea permanentă a construcțiilor noi, astfel încât acestea să aibă prevăzut numărul minim de locuri de parcare</li> </ul> |
| Lipsa continuității unor străzi                                                                                                          | - Construirea arterei de legătura între străzile Roșiori și Alexandru Lăpușneanu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lipsa trecerilor de pietoni în zona stațiilor de transport public și în alte zone                                                        | - Amenajarea de treceri de pietoni suplimentare;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gradul de amenajare slab al spațiilor pentru petrecerea timpului liber, cu rol social.                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilirea unui set de condiții, precum și amplasamente posibile pentru implementarea de locuri de joacă pentru copii în vecinătatea condominiilor.</li> <li>- Se interzice amplasarea de terenuri de sport sau a echipamentelor producătoare de zgomot</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Calitatea scăzută a spațiilor verzi – starea de degradare a aleilor pietonale, vegetația ne-îngrijită sau îmbătrânită, registrul de înălțime mică și medie slab reprezentat, cu consecințele unui peisaj sărăcăcios la nivelul ochiului. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Documentația preia considerații și indicații despre modalitățile de implementare a politicilor de dezvoltare durabilă în mediul urban a amenajărilor peisagere.</li> <li>- Se recomandă diverse tipuri de amenajare, funcție de încadrarea în diverse subzone, diferențiate funcție de poziția lor relativă la funcțiunile existente în zona: astfel, amenajarea din zona străzii Brăilei va avea un caracter reprezentativ, în timp ce amenajările din interiorul zonei rezidențiale se vor axa pe definirea unei senzații de intimitate, de suport a activităților de relaxare și petrecere a timpului liber a locuitorilor.</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **3.4 Zone și subzone funcționale. Bilanț teritorial**

#### **3.4.1. Zone și subzone funcționale**

Teritoriul studiat va fi împărțit în zone și subzone funcționale, conform planșei de zonificare urbanistică și va cuprinde următoarele zone funcționale:

#### **IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE**

- **IS** Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central (școala).

#### **L – ZONĂ DE LOCUIT**

- **L2** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; (P+4, 5 nivele), **H<sub>max</sub> cornișă=18,0m.**
- **L2b** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie prevăzute cu la parter cu spații comerciale rezultate din conversia locuințelor; (P+4, 5 nivele), **H<sub>max</sub> cornișă=18,0m.**
- **L3c** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mare prevăzute cu la parter cu spații comerciale (din proiectul inițial); (P+4 - P+10, 11N), **H<sub>max</sub> cornișă=35,0m.**

#### **M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE**

- **M** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en- gros și en-detail, spații comerciale de dimensiuni medii și mari (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, de depozitare de dimensiuni mici și medii. **H<sub>max</sub> = P+4 (5N ≤ 18 m)**

### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

**GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ**

**V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE**

- **V1** Subzona spațiilor publice aferente grădinilor de proximitate (spații plantate, locuri de joacă, terenuri de sport, spații de socializare, spații de tranzit);
- **V2** Subzona pentru spații plantate aferente condominiilor;
- **V3** Subzona plantațiilor de aliniament și de protecție;
- **V4** Subzona spațiilor verzi aferente marilor bulevarde

**3.4.2 Bilanț teritorial**

| <b><i>BILANT TERITORIAL <u>EXISTENT</u></i></b>                                                                                                              |                       |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b><i>PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA</i></b>                                                                                        |                       |                              |
| <b>ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>                                                                                                                                | <b>SUPRAFATA (mp)</b> | <b>PROCENT (%) din total</b> |
| <b>LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>                                                                                                                   | <b>9704.03</b>        | <b>12,60872%</b>             |
| Locuire colectiva in clădiri cu înălțime medie (P+4 – 5N), $H_{cornisa} < 18$ m                                                                              | 6325,14               | 8,218417%                    |
| Locuire colectiva in clădiri cu înălțime medie (P+4 – 5N), $H_{cornisa} < 18$ m prevăzute la parter cu spatii comerciale rezultate din conversia locuințelor | 2990,89               | 3,88614%                     |
| Locuire colectiva in clădiri cu înălțime mare (P+10-11N), $H_{cornisa} > 20$ m prevăzute la parter cu spatii comerciale din proiectul inițial                | 388,00                | 0,504138%                    |
| <b>COMERT SI SERVICII DE INTERES GENERAL</b>                                                                                                                 | <b>2800,24</b>        | <b>3,638424%</b>             |
| Comerț (exclusiv locuire) provenit din proiectul inițial                                                                                                     | 1225,76               | 1,592661%                    |
| Comerț (exclusiv locuire) provenit din proiectul inițial - incinta                                                                                           | 609,89                | 0,792446%                    |
| Comerț si servicii de interes general - stradal                                                                                                              | 393,57                | 0,511376%                    |
| Clădiri pentru sănătate                                                                                                                                      | 571,02                | 0,741941%                    |
| <b>INSTITURII SI SERVICII PUBLICE</b>                                                                                                                        | <b>6358,19</b>        | <b>8,261359%</b>             |
| Școala                                                                                                                                                       | 1054,00               | 1,369489%                    |
| Terenuri aferente scolii                                                                                                                                     | 5304,19               | 6,89187%                     |

**MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

|                                                              |                 |                  |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE TEHNICO EDILITARA</b>     | <b>110,00</b>   | <b>0,142926%</b> |
| <b>CIRCULAȚII AUTO, PARCAJE</b>                              | <b>19552,54</b> | <b>25,40512%</b> |
| <b>CIRCULAȚII PIETONALE</b>                                  | <b>13584,00</b> | <b>17,65004%</b> |
| <b>SPATII VERZI</b>                                          | <b>21537,00</b> | <b>27,98358%</b> |
| Spatii plantate aferent condominiilor                        | 13887,00        | 18,04374%        |
| Spatii plantate de aliniament aferent circulațiilor          | 7650,00         | 9,939841%        |
| <b>TERENURI OCUPATE CU CLADIRI PARAZITARE, DEZORGANIZATE</b> | <b>2304,00</b>  | <b>2,993646%</b> |
| <b>GARAJE PARAZITARE</b>                                     | <b>1013,00</b>  | <b>1,316217%</b> |
| <b>TOTAL TEREN PUZ</b>                                       | <b>76963,00</b> | <b>100%</b>      |

| <b><i>BILANT TERITORIAL <u>PROPOS</u></i></b>                                                                                                                |                       |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b><i>PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA</i></b>                                                                                        |                       |                              |
| <b>ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>                                                                                                                                | <b>SUPRAFATA (mp)</b> | <b>PROCENT (%) din total</b> |
| <b>LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>                                                                                                                   | <b>9.704.03</b>       | <b>12,60872%</b>             |
| Locuire colectiva in clădiri cu înălțime medie (P+4 – 5N), $H_{cornisa} < 18$ m                                                                              | 6.325,14              | 8,218417%                    |
| Locuire colectiva in cladiri cu înălțime medie (P+4 – 5N), $H_{cornisa} < 18$ m prevăzute la parter cu spatii comerciale rezultate din conversia locuințelor | 2.990,89              | 3,89614%                     |
| Locuire colectiva in clădiri cu înălțime mare (P+10-11N), $H_{cornisa} > 20$ m prevăzute la parter cu spatii comerciale din proiectul inițial                | 388,00                | 0,504138%                    |
| <b>M – ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII DE INTERES GENERAL</b>                                                                                               | <b>2.816,71</b>       | <b>3,659824%</b>             |
| Comerț (exclusiv locuire) provenit din proiectul inițial                                                                                                     | 1.225,76              | 1,592661%                    |
| Comerț (exclusiv locuire) provenit din proiectul inițial – incinta complex Ancora                                                                            | 609,89                | 0,792446%                    |
| Comerț (exclusiv locuire) - stradal                                                                                                                          | 393,57                | 0,511376%                    |
| Comerț (exclusiv locuire) – stradal – propus pt demolare                                                                                                     | 183,53                | 0,2384465%                   |

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

|                                                                                           |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Comerț (exclusiv locuire) – stradal – extinderi propuse                                   | 200,00           | 0,259865%        |
| Comerț (exclusiv locuire) – stradal-<br>rezultate                                         | 410,04           | 0,532775%        |
| Clădiri pentru sănătate                                                                   | 571,02           | 0,741941%        |
| <b>INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE</b>                                                     | <b>6.358,19</b>  | <b>8,261359%</b> |
| Școala                                                                                    | 1.054            | 1,369489%        |
| Terenuri aferente scolii                                                                  | 5.304,19         | 6,89187%         |
| <b>GOSPODARIE COMUNALA SI<br/>ECHIPARE TEHNICO EDILITARA</b>                              | <b>270,49</b>    | <b>0,351455%</b> |
| <b>CIRCULAȚII AUTO, PARCAJE</b>                                                           | <b>22.647,43</b> | <b>29,42639%</b> |
| <b>CIRCULAȚII PIETONALE</b>                                                               | <b>13.629,15</b> | <b>17,7087%</b>  |
| <b>SPATII VERZI</b>                                                                       | <b>19.468,17</b> | <b>25,29549%</b> |
| V1-gradini de proximitate (spatii<br>plantate, locuri de joaca, spatii de<br>socializare) | 5.363,41         | 6,968816%        |
| V2 – spatii plantate aferente<br>condominiilor                                            | 9.077,95         | 11,79521%        |
| V3 – spatii verzi aferente marilor<br>bulevarde                                           | 3.725,81         | 4,84104%         |
| V4 – plantații de aliniament                                                              | 1.301,00         | 1,690423%        |
| <b>DALAJE DECORATIVE</b>                                                                  | <b>2.068,83</b>  | <b>2,688084%</b> |
| <b>TOTAL TEREN PUZ</b>                                                                    | <b>76.963,00</b> | <b>100%</b>      |

Justificarea diferențelor de suprafețe:

- Zona de locuințe rămâne neschimbata;
- Suprafața zonei pentru comerț si servicii de interes general grupate in zona mixta este echilibrata: se propune eliminarea construcțiilor parazitare de comerț stradal, dar se oferă posibilitatea organizării acestor spatii in mod centralizat, in condiții civilizate, prin re-organizarea spațiului adiacent Complexului comercial Ancora.
- Suprafața de instituții si servicii publice rămâne neschimbata;
- Suprafața subzonelor pentru gospodărie comunala crește ușor, cuprinzând doua unitati PT in zona Complexului comercial Ancora, precum si platforme pentru pubele in zona locuintelor.
- Suprafața subzonelor pentru spatii verzi rămâne aceeași, in conformitate cu Legea 24/2007;
- Suprafața circulațiilor carosabile, pietonale si a parcajelor crește, in principal in dauna spațiului viran situat in prezent intre Complexul comercial Ancora si Școala

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



generala nr. 28 și a altor spații ocupate în prezent de garaje;

Zona rămâne predominant de locuințe. În teritoriul PUZ sunt propuse spre desființare numai construcțiile provizorii de tip chioșc, garaje și construcțiile care ocupă abuziv spațiul public cu scopul asanării zonei, a creșterii calității spațiului public și a gradului de dotare a teritoriului.

#### Necesarul de spații verzi

Conform *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, sunt în vigoare următoarele norme de igienă referitoare la zonele de locuit, pentru necesarul de spații verzi:

- ❖ pentru spațiile amenajate pentru jocul copiilor, se vor lua în calcul câte 1-3 mp/locuitor;
- ❖ în cazul zonelor verzi de folosință generală, se vor lua în calcul minimum 2 - 2,2 mp /locuitor (în afara parcurilor publice).

S-a estimat că în zona studiată locuiesc cca 2500 de persoane:

- ❖ Suprafața de locuri de joacă propuse: 4744 mp – estimativ 1,9 mp/locuitor.
- ❖ Zone verzi de folosință generală: spații verzi aferente condominiilor: 9051,45 mp, respectiv 3,62 mp/cap de locuitor.

Celelalte tipuri de subzone verzi vor contribui, în primul rând, la îmbunătățirea calității factorilor de mediu, la îmbunătățirea imaginii urbane și la diversificarea spațiilor cartierelor studiate, creând unitate și diversitate.

Calculul necesarului de parcaje / garaje: Calculul necesarului de locuri de parcare este realizat în cadrul cap. 3.3. Circulații carosabile și pietonale, subcap. 3.3.1. Concluzii și recomandări.

### **3.5 Propuneri de dezvoltare**

- Pentru diminuarea disfuncționalităților privitoare la creșterea confortului locuirii în zona de studiu sunt necesare următoarele:
  - Amenajarea spațiilor verzi corespunzător destinației lor. Se recomandă amenajarea de locuri pentru socializarea locuitorilor, plimbare și locuri de joacă într-un ansamblu care să contribuie la creșterea confortului locuirii și a calității spațiului public (vezi subzonele funcționale V1, V2, V3, V4).
  - Amenajarea de unități comerciale și de servicii în spații special destinate sau în partere comerciale existente. Activitățile comerciale și de servicii desfășurate în apartamente de la parterul blocuri sau în chioșcuri nu asigură buna funcționare a acestora sau condiții igienice necesare și contribuie la crearea unui aspect dezordonat al spațiului public.
  - Asanarea zonei prin desființarea construcțiilor parazitare, reordonarea și ierarhizarea spațiilor publice; construcțiile improvizate, cu aspect estetic necorespunzător și

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

amplasamente nejustificate trebuie desființate. Se impune amplasarea construcțiilor destinate activităților comerciale și de alimentație publică numai în zonele reglementate, la distanță de unitățile școlare și fără a ocupa spațiul public destinat pietonilor.

- Reorganizarea parcajelor și garajelor, prin:
  - desființarea garajelor,
  - amenajarea concomitentă, într-un ansamblu coerent, a locurilor de parcare și a spațiilor verzi învecinate;

**Notă:** Obiectivele enunțate mai sus se vor realiza pe terenuri aparținând municipiului Galați, respectiv pe terenuri obținute prin expropriere cu respectarea prevederilor următoarelor legi:

- *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată.*

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

În toate zonele, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzuta posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă rece, respectiv apă caldă**

Asigurarea necesarului de apă, se va face prin racordarea incintei la rețeaua de apă existentă în zonă. Dimensionarea bransamentului se va face funcție de necesarul de apă determinat pe baza breviarului de calcul prin care se vor stabili nevoile de apă tehnologică, potabilă și pentru intervenție în caz de incendiu.

Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

#### **3.6.2. Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere, vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare de incintă care vor fi racordate la rețeaua municipiului. Racordarea se va face pe baza avizelor de specialitate emise de proprietarul rețelei, în condițiile legii. Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor exterioare vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială de incintă și vor fi evacuate la rețeaua exterioară de canalizare.

Înainte de a fi deversate în emisar apele pluviale de pe platformele de parcare și staționare a autovehiculelor vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi, dimensionat în concordanță cu capacitățile platformelor carosabile și parcarilor auto.

#### **3.6.3. Telecomunicații**

Se va face prin racorduri la rețeaua de telecomunicații existentă în zonă, dimensionată la

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

nevoile obiectivelor. Structura rețelei electrice de curenți slabi se va monta subteran, extinderea acesteia va depinde de cerințele utilizatorilor.

#### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrică**

Se va face prin racorduri la rețeaua existentă în zonă, dimensionate la nevoile obiectivelor. Soluția de racordare se va stabili pe baza unor studii de alimentare cu energie electrică care vor fi realizate la momentul proiectării de obiect. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

#### **3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin rețele de incintă racordate prin branșamente proprii la rețeaua edilitară, existentă în zonă, pozată paralel cu strada Roșiori. Rețelele de incinte vor fi astfel dimensionate încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivelor. Racordările se vor face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

#### **3.6.6. Alimentarea cu energie termică**

Alimentarea cu agent termic se va face prin branșamente proprii la rețeaua edilitară (soluție tehnică valabilă în cazul în care construcțiile nu dispun de surse locale de preparare a agentului termic), existentă în zonă, pozată paralel cu strada Roșiori. Racordările se vor face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

### **3.7. Măsurile geotehnice și hidrogeotehnice**

#### **3.7.1. Zona terasei Siretului**

Din punct de vedere geologic și morfologic, zona de terasă medie a Siretului, pe care este realizat cartierul Mazepa, și implicit zonele UTR-urilor ce fac obiectul studiului geotehnic, prezintă condiții propice pentru realizarea oricărui tip de construcție, indiferent de regimul de înălțime al acestora. La realizarea lor trebuie respectate însă prevederile tuturor normativelor și STAS-urilor în vigoare la data proiectării și execuției construcțiilor – privind fundarea acestora pe terenul de fundare eolian loessoid macroporic și sensibil la umezire.

Această consecință se datorează faptului că pământurile loessoide (loessuri și prafuri argiloase loessoide) – se încadrează în grupa terenurilor dificile de fundare. Astfel, la umidități  $w \leq 15,0\%$  loessurile sunt stabile, pentru ca la umidități  $w \geq 15,0\%$  ele să devină instabile și să se taseze natural, suplimentar și necontrolat.

Una din cauzele care poate conduce la apariția unor fenomene de instabilitate în cadrul terasei (strict în cadrul zonei de studiu și în imediata apropiere a acesteia) o constituie infiltrarea în terenul de fundare loessoid a apelor provenite din precipitații sau ca urmare a unor pierderi din conducte și rețele hidro-edilitare avariate. Prin urmare, umezirea loessului conduce la deprecierea considerabilă a principalelor caracteristici fizico-mecanice ale solului și, implicit, la pierderea stabilității acestuia în urma unor tasări neuniforme și diferențiate în timp ale acestuia.

În vederea evitării apariției unor astfel de fenomene, se recomandă:

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- Verificarea și remedierea, acolo unde cazul, a întregii sistematizări pe verticală a terenului liber din jurul construcțiilor aferente zonei de studiu, a parcărilor amenajate, spațiilor verzi, căilor de acces etc.;
- Verificarea stării fizice a întregului sistem de colectare și dirijare spre un emisar în funcțiune a apelor de precipitații căzute în areal (rigole, șanțuri de gardă, sistem pluvial stradal etc.). Acolo unde acest lucru se va impune, disfuncționalitățile depistate (colmatări, fisuri, crăpături, pante inverse etc.) vor fi remediate corespunzător;
- Verificarea și remedierea (unde și când va fi va fi necesar) întregului sistem hidroedilitar de alimentare cu apă și de canalizare din arealul zonei de studiu sau adiacent acesteia; acolo unde se vor constata disfuncționalități majore ale sistemului (conducte avariate, subdimensionate etc.), conductele și rețelele hidroedilitare se vor înlocui cu altele corespunzător dimensionate, performante și de ultimă generație.
- La fundarea construcțiilor avute în vedere vor fi adoptate următoarele soluții de fundare viabile – în funcție de regimul de înălțime și structurile de rezistență ale lor :
  - fundarea directă pe orizontul de loess galben macroporic sensibil la umezire – cu o presiune convențională de calcul la grupări fundamentale  $\leq 100$  kPa – pentru construcții cu regim de înălțime P, P+1 sau P+2E;
  - fundarea pe orizontul de loess galben puțin umezit ( $w \leq 15,0$  %), între terenul de fundare și fundațiile construcțiilor interpunându-se perne din loess sau material granular (balast) – ambele compactate. Presiunea convențională de calcul la grupări fundamentale pe astfel de perne variază între 100 și 200 kPa, în funcție de grosimile pernelor (cresc odată cu creșterea grosimii pernelor) – pentru construcții cu regim de înălțime P+1, P+2, P+3, P+4E;
  - fundarea de adâncime pe orizontul de prafuri argiloase mai puțin sensibile la umezire (din baza orizontului de loess galben macroporic sensibil la umezire) prin intermediul unor coloane forate din beton armat tip „BENOTTO” – încastrate corespunzător în terenul de fundare. Presiunea convențională de calcul la grupări fundamentale pe coloanele forate variază (în funcție de lungimea și diametrul coloanelor) între 150 – 300 tf/coloană forată – pentru construcții cu regim de înălțime P+5 până la P+10 – 12E.

Indiferent de regimul de înălțime al construcțiilor, la proiectarea și executarea acestora se vor prevedea și respecta următoarele măsuri:

Structurile de rezistență ale obiectivelor proiectate vor fi alese și calculate astfel, încât să micșoreze sensibilitatea construcțiilor la deformațiile terenului de fundare și să fie capabile să preia eventualele tasări neuniforme și diferențiate în timp.

Între diversele părți ale construcțiilor cu adâncimi de fundare, înălțimi, sarcini sau sisteme constructive diferite, se vor prevedea rosturi de tasare corespunzătoare.

Sistematizarea pe verticală a terenului din jurul obiectivelor proiectate, ce urmează a fi executată la cote superioare celor ale platformelor betonate și/sau a drumurilor de exploatare

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

adiacente acestora, va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații căzute sau scurse spre amplasamente, în afara acestora, spre un emisar în funcțiune. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protecție, pante, rigole sau șanțuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune.

Toate umpluturile din jurul fundațiilor sau cele aferente sistematizării pe verticală a terenului din jurul construcțiilor proiectate, se vor face cu pământ local curat, compactat corespunzător.

### **3.8. Protecția mediului - masuri de dezvoltare**

În vederea aprobarii PUZ, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 995/2006 care prevede că planurile urbanistice zonale intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare, în scopul emiterii avizului de mediu.

Pentru orice plan și program care poate afecta în mod semnificativ o arie naturală protejată de interes comunitar, singur sau în combinație cu alte planuri, care se află în procedură de reglementare sau sunt prevăzute în strategii de dezvoltare, este obligatorie o evaluare adecvată în conformitate cu Ordinul nr. 19/2010.

PUZ va avea în vedere procesul de evaluare de mediu, având scopul de a realiza focalizarea pe etapele anterioare ale procesului și de a stabili scopurile strategice principale ale planului, precum și tipul de activități prevăzute să urmeze implementării sale.

Din punctul de vedere al protecției mediului, pentru municipiul Galați se propun următoarele:

- Reabilitarea / modernizarea sistemului rutier actual;
- Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare;
- Realizarea de spații verzi;
- Managementul durabil al deșeurilor menajere;
- Conformarea cu cerințele legislative în vigoare;

Având în vedere analiza situației existente privind caracterizarea factorilor fizico - geografici și starea actuală a factorilor de mediu, precum și studiile de fundamentare realizate pentru obiectivul „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona complex comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare”, propunem următoarele:

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



| <b>DOMENII/MASURI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Hidrologie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reabilitarea sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare;</li> <li>▪ Verificarea stării fizice a întregului sistem de colectare și dirijare spre un emisar în funcțiune, a apelor de precipitații căzute în areal.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>Geomorfologie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru realizarea oricărui tip de construcție, indiferent de regimul de înălțime, este necesar să se respecte prevederile tuturor normativelor și STAS-urilor în vigoare la data proiectării și execuției construcțiilor – privind fundarea acestora pe terenul de fundare eolian loessoid macroporic și sensibil la umezire de grupă „B”;</li> <li>▪ Verificarea stării fizice a întregului sistem de colectare și dirijare spre un emisar în funcțiune, a apelor de precipitații căzute în areal;</li> <li>▪ Verificarea și remedierea avariilor sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă - dacă acestea exista,și de canalizare din arealul zonei de studiu sau adiacent acesteia;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>Poluarea aerului si poluarea fonica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p>Redimensionarea tramei stradale conform prevederilor legale și reglementarea unui sistem de sensuri unice, astfel încât nivelul de zgomot rezultat să se încadreze în limitele maxime admisibile conform STAS 10009/88 – Acustica urbană și Ord. 152/2008;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizarea arterei de legătura între străzile Alexandru Lăpușneanu și Roșiori cu rolul de fluidizare a traficului;</li> <li>▪ Implementarea de circulații cu sens unic pentru accesul în și din parcarile condominiilor vor reduce necesitatea manevrelor multiple de întoarcere în spații mici, precum și blocarea în cazul accesului a două automobile simultan – ceea ce va limita emisia de noxe, cantitatea de suspensii fine, precum și zgomotul produs.</li> <li>▪ Demolarea construcțiilor parazitare va oferi spațiu util mai mare pentru parcuri, având în vedere suprafața de 15-18 m necesară unui garaj, în comparație cu 10-12 mp necesari unui loc de parcare.</li> <li>▪ Optimizarea utilizării suprafețelor de parcare prin folosirea sistemului la 45 grade combinat cu accesele de tip sens unic (care folosesc o suprafață de circulație cu 50% mai mică);</li> </ul> <p>Completarea regimului de înălțime mică și medie în cadrul documentațiilor de amenajare peisageră vor îmbunătăți protecția solului împotriva radiației solare și a curenților de aer, reducând nivelul de suspensii fine din aer (praf). Încurajarea utilizării speciilor arbustive și perene sunt de asemenea benefice în această direcție (spre deosebire de utilizarea plantelor anuale, care prin procesul de plantare presupune decaparea solului). Densitatea vegetală îmbunătățită va contribui și la absorbția undelor sonore reflectate între volumele construite.</p> |  |

### 3.9. Dezvoltarea activităților

Zona de studiu a prezentului PUZ, având o funcțiune rezidențială de tipul celor formate în

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

perioada anterioară anului 1990, nu a prevăzut o structurare funcțională destinată activităților economice în ariile de extindere ale orașului. De regulă, în interiorul zonei rezidențiale, funcțiunile au fost gândite pentru locuințe și dotări de cartier ( unități de învățământ, centru comercial, spatii comerciale și de servicii). Dezvoltarea economică a orașului ulterioară perioadei socialiste a generat presiuni asupra terenurilor și spațiilor existente, prin nevoia de a amplasa noi activități economice aducătoare de venituri. În mod deosebit, municipiul Galați se confruntă cu această situație din cauza prezentei combinatului siderurgic de care depindea majoritatea populației și care, prin restructurare, a disponibilizat un număr important de persoane, care au fost nevoite să își găsească alte surse de venit.

Astfel, deoarece activitățile cele mai rentabile s-au dovedit a fi cele comerciale, nevoia de spatii comerciale a determinat schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor și apariția construcțiilor permanente sau de tip chioșc pe terenurile disponibile. Proliferarea chioșcurilor a generat prejudicii asupra calității spațiului public, fără să aducă avantaje mari pentru comercianți sau pentru populație. Apariția supermarketurilor a dus la scăderea vânzărilor în magazinele mici sau chioșcuri și a contribuit la declinul lor economic, dar nu și la dispariția lor.

Din analiza indicatorilor relevanți pentru activitățile economice (cifră de afaceri, număr de locuri de muncă, profit) a rezultat, pentru întreaga zonă de studiu, faptul că profilul economic este unul de tip terțiar, respectiv orientat spre comerț și servicii. Activitățile economice se desfășoară de regulă în unități mici și foarte mici (1 angajat). Unitățile mijlocii, deși puține, au un aport important la economia zonei. Această distribuție este caracteristică tipului de comerț și servicii care se desfășoară în spațiile de la parterul blocurilor, în apartamente sau în construcții independente (chioșcuri sau alte construcții).

Este de remarcat faptul că, deși pe ansamblul orașului activitățile economice au fost afectate de criză, în această zonă se înregistrează creșteri la toți indicatorii, ceea ce duce la concluzia că aceste activități economice (comerciale și de servicii) au răspuns unei nevoi existente pe piață și este oportună susținerea dezvoltării lor în continuare.

Pentru a valorifica tendințele pozitive ale activităților economice în zonă, dar și pentru a răspunde nevoilor populației, se propun măsuri directe și indirecte de susținere:

- **restructurarea suprafeței de teren destinat activităților de servicii și comerț prin:**
  - eficientizarea utilizării terenurilor cu destinație comercială prin comasarea spațiilor, renunțarea la chioșcuri amplasate aleator în teritoriu, asigurarea acceselor/parcajelor/ condițiilor igienice necesare desfășurării unui comerț de calitate;
  - schimbarea destinației unor terenuri libere pentru construcții care să asigure spații pentru servicii și comerț;
  - asigurarea unor spații în care să se poată reloca comasat, în condiții optime, activitățile micilor comercianți;
- păstrarea destinației terenurilor pe care se desfășoară activități economice profitabile, care asigură locuri de muncă și nu aduc prejudicii mediului înconjurător: birouri, spații pentru

---

#### MEMORIU GENERAL

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

servicii cu caracter general.

- asigurarea unui spațiu public de calitate pentru sprijinirea indirectă a activităților turistice și de alimentație publică;
- sprijinirea activităților de spectacole, culturale și recreative care s-au dovedit profitabile și răspund nevoilor populației;
- controlul strict al utilizării spațiilor destinate serviciilor medicale private și conformarea cu normele în vigoare.

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

##### **4.1. Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei**

Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei studiate are la bază obiective stabilite prin caietul de sarcini (vezi cap. 1.2.2. Scopul și obiectivele studiului), în acord cu necesitățile populației locale, evidențiate prin studiile de fundamentare.

Sunt luate în considerare următoarele aspecte generale în organizarea viitoare a zonei:

- Propunerile urmăresc, în primul rând, soluțiile tehnice cele mai puțin costisitoare, cu un orizont de timp scurt, făcându-se, totuși, cunoscute și celelalte variante de amenajare, cu un orizont de timp mediu și lung, care ar necesita studii de specialitate; în funcție de disponibilitatea de teren și de posibilitățile financiare ale Primăriei Galați, vor fi implementate soluțiile care să răspundă în mod eficient nevoilor locuitorilor;

În ansamblu, propunerile urmăresc:

- Crearea confortului urban adecvat și a individualității diferitelor tipuri de spații: mari bulevarde, parcuri și grădini de proximitate;
- Crearea coerenței vizuale și spațiale la nivel de ansamblu prin luarea în considerare a cinci principii majore: dinamica peisajului, diversitatea vegetației și ambiantelor, permanenta peisajului, durabilitatea, dimensiunea economică.

În ceea ce privește structura proprietății, vor fi necesare operațiuni de expropriere în zona noii artere de legătură între străzile Roșiori și Alexandru Lăpușneanu. Se constată disponibilitatea unor suprafețe de teren din domeniul public al municipiului Galați care pot fi închiriate sau date în folosință în scopul rezolvării civilizate a unor nevoi reale (în special comerciale) ale populației din zonă, care nu își găsesc, în acest moment, decât soluții provizorii, la limita legalității și nocive pentru imaginea urbană.

Reglementarea proprietății de tip condominiu, inclusiv prin înregistrarea ei ca atare în evidentele cadastrale și de publicitate imobiliară, dă ocazia soluționării coordonate a unor probleme ce țin de confortul locuirii (în special termoizolarea construcțiilor).

Dotările publice își vor păstra caracterul diversificat; propunerile acordă o importanță deosebită următoarelor aspecte:

- Creșterea calității spațiilor publice (prin desființarea construcțiilor parazitare - *vezi planșa 2. Situație existentă și disfuncționalități*, reordonarea și ierarhizarea spațiilor neconstruite

---

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

ale domeniului public etc.);

- Asigurarea necesarului de parcuri;
- Asigurarea condițiilor optime pentru desfășurarea activităților economice (prin reglementarea spațiilor construite / neconstruite ocupate de acestea).

Atitudinile de intervenție și gestiune urbană vor urma două direcții principale:

- direcția reactivă: eliminarea sau reducerea disfuncționalităților constatate în structura urbană a zonei;
- direcția pro-activă: valorificarea potențialului de dezvoltare, urmărind creșterea calității vieții locuitorilor și dezvoltarea economică prin promovarea sectorului terțiar.

#### **4.2. Obiectivele generale și sub-obiectivele PUZ**

Fiecare obiectiv general se va realiza pe baza unor obiective secundare (sub-obiective), care vor orienta dezvoltarea pe direcții principale de acțiune. În baza acestor direcții de acțiune se pot stabili măsurile și setul de proiecte necesare implementării PUZ.

1. *Dezvoltarea arhitectural – urbanistică a cartierelor*
  - 1.1. *Restructurarea și reabilitarea fondului construit*
  - 1.2. *Creșterea calității spațiului public*
  - 1.3. *Asigurarea dotărilor de bază necesare locuirii*
2. *Fluenta circulației și îmbunătățirea infrastructurii rutiere*
  - 2.1. *Fluidizarea circulației auto și modernizarea rețelei stradale*
  - 2.2. *Asigurarea necesarului de parcaje pentru rezidenți*
  - 2.3. *Favorizarea circulației nemotorizate în cartier*
3. *Dezvoltarea și reabilitarea infrastructurii tehnico-edilitare*
  - 3.1. *Îmbunătățirea alimentării cu apă potabilă*
  - 3.2. *Îmbunătățirea canalizării menajere și pluviale*
  - 3.3. *Modernizarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică a construcțiilor*
  - 3.4. *Dezvoltarea și modernizarea iluminatului public*
  - 3.5. *Asigurarea accesului în condiții optime la sistemele de telecomunicații*
  - 3.7. *Asigurarea alimentării cu gaze naturale în condiții optime de utilizare și siguranță*
4. *Dezvoltarea economică și socială*
  - 4.1. *Dezvoltarea activităților economice adecvate zonei*
  - 4.2. *Dezvoltarea activităților sportive*
5. *Creșterea calității mediului ambiant*
  - 5.1. *Îmbunătățirea calității factorilor de mediu*
  - 5.2. *Reducerea efectelor factorilor de risc natural*
  - 5.3. *Îmbunătățirea sistemului de management al deșeurilor*
  - 5.4. *Extinderea și amenajarea sistemului de spații verzi*



Întocmit,  
 Arh. Oana Mirela Rusu

#### **MEMORIU GENERAL**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

**P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ**  
**ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA, CARTIER MAZEPA.**  
**AMENAJARE ARTERA DE LEGĂTURĂ STRADA ALEXANDRU**  
**LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE.**  
*Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică*

Denumirea fazei:

**FAZA II.4. Redactarea documentatiei finale**

Denumirea studiului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL\_REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Data: aprilie 2016

Autori:

Arh. RUSU Oana Mirela



---

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cuprins:

|          |                                                                                                                                  |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>DISPOZITII GENERALE</b>                                                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1      | Rolul R.L.U.                                                                                                                     |           |
| 1.2      | Baza legala a elaborarii R.L.U                                                                                                   |           |
| 1.3      | Domeniul de aplicare al R.L.U.                                                                                                   |           |
| <b>2</b> | <b>REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>                                                                     | <b>5</b>  |
| 2.1      | Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit                            | 5         |
| 2.2      | Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public                                                  | 5         |
| 2.3      | Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii                                                             | 7         |
| 2.4      | Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor                                             | 8         |
| 2.5      | Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară                                                                                 | 9         |
| 2.6      | Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor                                                           | 10        |
| 2.7      | Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi                                                                                 | 11        |
| <b>3</b> | <b>ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ</b>                                                                                                   | <b>13</b> |
| <b>4</b> | <b>PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCTIONALE</b>                                                                                      | <b>15</b> |
| 4.1      | IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE                                                                                      | 15        |
| 4.2      | L – ZONA DE LOCUIT                                                                                                               | 23        |
| 4.3      | M – FUNCȚIUNI MIXTE CU SPAȚII COMERCIALE DE DIMENSIUNI MEDII ȘI MARI                                                             | 30        |
| 4.4      | GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ                                                                   | 38        |
| 4.5      | V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE                                                                                              |           |
| <b>5</b> | <b>ANEXE</b>                                                                                                                     | <b>58</b> |
| 5.1      | DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL P.U.Z.                                                       | 58        |
| 5.2      | CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO- EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR                        | 60        |
| 5.3      | REGULI PRIVIND AMENAJAREA PLANTAȚIILOR DIN CADRUL PARCAJELOR                                                                     | 65        |
| 5.4      | NUMĂRUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE / GARARE NECESAR A FI ASIGURAT ÎN INCINTĂ (ÎN AFARA DOMENIULUI PUBLIC) PENTRU CONSTRUCȚII NOI | 66        |

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1 Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”.

R.L.U. însoțește „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea documentatiei de urbanism întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. 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 cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.*
- *Regulamentul privind publicitatea stradală în Municipiul Galați.*

### **1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) 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 Galați 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.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*
- *Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.*
- *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor*
- *O. G. 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.*

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României, Noul Cod Civil și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

### **1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.**

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”, aparținând UTR 27 și UTR 26 definită prin P.U.G. Municipiul Galați.

Teritoriul „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” este cel figurat în Planșa nr. 1 – Situația existentă și disfuncționalități.

Întrucât zona studiată în „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” este omogena din punct de vedere funcțional, s-a considerat ca o singură unitate teritorială de referință. R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul P.U.Z.. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. 4, pct. 4.1.- 4.5. din R.L.U.

Terenurile cuprinse în teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

- Domeniul public al Municipiului Galați (de interes local)

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Proprietate tip condominiu, conform prevederilor Legii locuinței, nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

(1) Pe teritoriul studiat este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

(3) În perimetrul „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

(4) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit se va realiza conform normelor și legislației în vigoare.

(5) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.

(6) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

(7) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a municipiului.

(8) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și industriale.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

(1) Conform P.U.G. Galați, acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(2) Conform P.U.G. Galați dreptul de construire poate fi condiționat / respins în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

minime de salubritate;

- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

(3) Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea și aprobarea se va face conform legii. Studiile de specialitate vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de construire a împrejmuirilor și lucrările de apărare contra efectelor riscurilor naturale.

(4) Documentațiile de urbanism și cele tehnice de autorizare a construirii pe parcele limitrofe sau situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinte ale obiectivelor cu destinație specială se vor aproba / elibera cu respectarea prevederilor Ordinului comun M.L.P.A.T. / M.I. / M.Ap.N. / S.R.I. nr. 34 / N / 3422 /30 / 4221 / 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

(5) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.

(6) 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.).

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. *(vezi planșa 2. Reglementari urbanistice – zonare funcțională)*. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare *(Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare)*;

(7) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație (drum, bulevard, cale, stradă, alee, fundătură, intrare ș.a.) pe toată lungimea lor și pe ambele fronturi ale acestora.

**(8) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a municipiului Galați) din**

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



**limita „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”, ocupate de construcțiile de garaje, constituie zone destinate restructurării urbane. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate, urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidențiale sau de alte funcțiuni complementare, conform necesităților orașului.**

(9) Pentru zonele destinate restructurării urbane, intervențiile se vor face prin expropriere (acolo unde este cazul), respectând prevederile legislației în vigoare:

- *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată.*

(10) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați.

(11) Amplasamentul stațiilor de transport în comun va fi stabilit de către Consiliul Local, pe baza unor studii de specialitate, în proximitatea zonelor indicate în prezentul P.U.Z.

### **2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii**

(1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.;

(2) Subzonele L2, L2b, L3 și L3c fac excepție de la alineatul anterior, întrucât în aceste zone nu se admit construcții noi, ci numai lucrări de modificare ale construcțiilor existente (reabilitare, consolidare, mansardare, modernizare).

(3) În cazul în care construcția se amplasează pe o parcelă aflată în zona de protecție a unor sisteme de infrastructură tehnică sau într-o zonă supusă riscurilor naturale, amplasarea construcției se va stabili prin P.U.D.

(4) Amplasarea construcțiilor se face respectând una din următoarele condiții:

- Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente.

Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile prezentului R.L.U. cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate în funcție de subzona funcțională (vezi art.5. Caracteristici ale parcelelor). În cazul neîndeplinirii tuturor condițiilor de construire specificate mai sus din cauza condițiilor locale specifice - amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

- (5) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil care decurg din servituțile de vedere, precum și cele prevăzute în prezentul Regulament.
- (6) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (7) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependențelor și casei scării;
  - Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, numai cu acordul proprietarului vecin, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
  - Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- (8) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane vizibile de pe domeniul public.
- (9) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., sau după caz. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire, de salubritate, de securitate în caz de seism, conform legislației în vigoare.
- (10) Este interzisă amplasarea la o distanță mai mică de 100,0 m față de școli sau licee a construcțiilor care servesc comerțului cu băuturi alcoolice sau practicării jocurilor de noroc.

#### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor**

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3.5 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- (3) În cazul fronturilor continue la strada/ construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m; accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- (5) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (7) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare. Pentru clădirile noi construite se vor asigura numărul de locuri de parcare conform PUG mun. Galați. Pentru construcțiile existente se va accepta dimensionarea parcarilor conform anexa 5 a Regulamentului general de urbanism.
- (8) Numărul de locuri de parcare pentru construcții noi se va asigura conform cap. 5.4 din prezentul Regulament.
- (9) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor la canalizarea publică.
- (4) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construire (realizarea/înlocuirea/extinderea) a rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
- (5) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

edilitare subterane executate în săpătură și în Normativul NTE007- 2008.

- (6) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.
- (7) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică în sistem individual este recomandată prin montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș.
- (8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (9) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. 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 energiei electrice și a gazelor naturale*.
- (10) 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.
- (11) Se recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea de bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv cu suprafețe mai mari de 1000 mp, pentru a prelua atât vârfurile precipitațiilor cu caracter torențial înregistrate în ultimul deceniu, cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard - 1846-2/2007.
- (12) 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.).

## **2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

- (1) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conform *Legii 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. Legii nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conform prezentului R.L.U.)

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

- (3) Pentru operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) parcele se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.
- (4) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) și (3) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.
- (5) 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.
- (6) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor nou propuse variază de la o zonă sau subzonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări: adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea(deschiderea) acesteia, iar raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (7) Pentru parcelele existente, cu o suprafață de peste 5000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.).
- (8) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (9) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

## **2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi**

(1) Conform *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (\*\*republicată\*\*) (\*actualizată\*)*, art. 18 (7) se pot realiza alei pietonale și amplasa mobilier urban în cadrul zonei studiate în suprafața de maxim 10% din totalul spațiilor verzi.

Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea așa cum sunt definite în Anexa nr. 2 Definierea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii din *Legea nr. 50/1991 (\*\*republicată\*)(\*actualizată\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*,

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



(2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională, astfel:

| <b>FUNCȚIUNE</b>                  | <b>% min spațiu verde din supraf. teren</b>     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Construcții comerciale            | 5%                                              |
| Construcții de cult               | 20%                                             |
| Construcții de sănătate           | obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10% |
| Construcții si amenajări sportive | 30%                                             |
| Construcții de locuințe           | 10%, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor          |

(3) Spațiile verzi din domeniul public al zonei studiate în „P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ. Zona Complex Comercial Ancora, cartier Mazepa. Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori, inclusiv spații de parcare. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică” se împart în mai multe categorii:

- Spații verzi cu acces public nelimitat – grădini de proximitate, spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare, terenuri de sport (V1)
- Spații verzi aferente condominiilor (V2);
- Spații verzi de aliniament sau de protecție și dalaje decorative în proximitatea circulațiilor auto – în limita a 10% din totalul suprafețelor spațiilor verzi din zona studiată (V3);
- Spații verzi aferente marilor bulevarde (V4)

(4) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

(5) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;

(6) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

(7) Amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor aferente ansamblurilor de locuințe colective existente se va realiza conform PUG, astfel: parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

(8) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.

(9) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.

(10) Conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în spațiile plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și de întreținere și amenajărilor urbane).

(11) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

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.

**(12)** În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de 0.30 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiți existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

Pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 1,8 metri;

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

### **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **3.1 Zone și subzone funcționale**

##### ***I. GENERALITĂȚI***

Teritoriul studiat se află în partea de sud a municipiului Galați și este cuprins în cadrul **UTR 27 și UTR 26.**

Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin P.U.Z. este de 7,6963 ha.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. sunt structurate pe zone și subzone funcționale.

##### ***II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:***

În planșa 2 Propuneri și reglementări urbanistice – zonare funcțională sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul P.U.Z.

În teritoriul studiat, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

##### **➤ IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE**

- **IS** Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central (școala).

##### **➤ L – ZONĂ DE LOCUIT**

- **L2** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; (P+4, 5 nivele), **H<sub>max</sub> cornișă=18,0m.**

- **L2b** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie prevăzute cu la parter cu spații comerciale rezultate din conversia locuințelor; (P+4, 5 nivele), **H<sub>max</sub> cornișă=18,0m.**

- **L3c** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mare prevăzute cu la

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

parter cu spații comerciale (din proiectul inițial); (P+4 - P+10, 11N),  $H_{\max \text{ cornișă}}=35,0\text{m}$ .

➤ **M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE**

- **M** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general (cladiri pentru sanatate), comerț en-detail, spații comerciale de dimensiuni mici si medii, activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, de depozitare de dimensiuni mici și medii.  $H_{\max} = P+4$  ( $5N \leq 18 \text{ m}$ )

➤ **GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ**

• **V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE**

**V1** Subzona spațiilor publice aferente grădinilor de proximitate (spații plantate, locuri de joacă, terenuri de sport, spații de socializare, spații de tranzit).

**V2** Subzona pentru spații plantate aferente condominiilor.

**V3** Subzona spațiilor verzi aferente marilor bulevarde;

**V4** Subzona plantațiilor de aliniament și de protecție;

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:  
DESCRIEREA ZONEI

**I. GENERALITĂȚI**

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

**II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

**III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale și antropice

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

---

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

Art. 16 Împrejmuiți

#### IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

### **4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCTIONALE**

#### **4.1 IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE**

- **IS** Subzona de instituții și servicii publice de interes general situată în exteriorul perimetrului central (școala).

##### ***DESCRIEREA ZONEI***

Zona rezervată instituțiilor publice este grupată în partea de sud-centru a amplasamentului, și este constituită din Școala generală nr. 28 „Mihai Eminescu” și incinta aferentă. În cadrul incintei școlii există o suprafață de spațiu verde înscrisă în Registrul spațiilor verzi care se păstrează neschimbată și nu a intrat în studiul spațiilor verzi din documentația de față.

##### **Tipuri de subzone funcționale:**

**IS** - Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes local, situată în exteriorul perimetrului central, în care construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii; această subzonă este reprezentată de terenuri medii și mici, unele ocupate de instituții publice, altele libere.

Prin P.U.D. se va detalia modul specific de construire în urma stabilirii temei program și în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

#### ***I. GENERALITĂȚI***

##### ***Funcțiunea dominantă a zonei:***

- (1) Funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală (învățământ)

##### ***Funcțiuni complementare:***

- (1) Spații plantate și spații publice amenajate;
- (2) Loc de joacă pentru copii;
- (3) Parcaje la sol supraterane;
- (4) Terenuri și echipamente de sport;
- (5) Circulații pietonale.

#### **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

(1) Construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii;

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

(2) În cazul desființării unei construcții existente și a refacerii acesteia respectând funcțiunea și indicatorii actuali (POT, CUT, Hmax, retragerile față de limitele laterale și de spate) sau în cazul realizării de împrejurimi sau construcții anexe în sensul prezentului R.L.U., lucrările se vor realiza prin autorizare directă, fără a fi necesară întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism.

(3) Sunt, de asemenea, exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare și de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.

(4) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.

(5) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare și de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(6) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați.

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale sau centrale (învățământ, echipamente pentru sport, loc de joacă).

(2) Circulații pietonale majore și circulații pietonale de legătură, fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale.

(3) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

(4) Spații plantate.

(5) Parcaje la sol suprateerane.

### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate).

(2) Comerț / alimentație publică pentru personalul angajat și elevi / studenți.

### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;

(2) Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;

(3) Activități comerciale de interes general;

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



- (4) Activități productive, de distribuție și depozitare.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (7) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (8) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor *H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.*

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLĂDIRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi, pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă următoarele caracteristici:
- (2) Suprafața minimă 500 mp, cu un front la stradă de minimum 18,0 m.
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

#### **ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Se va respecta alinierea stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate și aflate în perioada de valabilitate.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de cel propus, în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza respectând următoarele distanțe:

| <b>Categoria străzii</b>         | <b>Distanța minimă față de aliniament</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Străzi de categoria I și a II-a  | 0,0m                                      |
| Străzi de categoria a III-a și a | 3,0m                                      |

- (3) La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (4) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.

#### **ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform viitorului P.U.D. cu următoarele condiționări:

- (1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate)
- (2) În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan.

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (3) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (5) Distanțele minime prevăzute la alin. (3) și (4) se majorează la 5,0 m, respectiv 7,0 m în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință sau lăcaș de cult.
- (6) În cazul construcțiilor de cult, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minimum 10,0 m.
- (7) În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de 15,0 m.
- (8) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
- (9) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.
- (10) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, sau după caz.

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform viitorului P.U.D. cu următoarele condiționări:

- (1) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

#### **ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

- (1) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (2) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă supusă riscurilor naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de tip P.U.D. care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea

construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.
- (6) 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.).

#### **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

##### ***Accese carosabile:***

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 3,5m direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri, etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum 3,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

##### ***Accese pietonale:***

- (5) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

#### **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, pentru clădirile existente – conform ANEXA 5.4.
- (2) Pentru clădirile propuse, locurile de parcare se vor calcula conform PUG Galați.

#### **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși înălțimea maximă de 20,0 m.
- (2) Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
- (3) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de

înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- (4) Se vor evita paștele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) Se recomandă utilizarea materialelor naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (7) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (8) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora (Extras din RLU aferent PUG municipiul Galați).
- (9) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban pe arterele principale se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare (de imagine/fațade).
- (11) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește (Extras din RLU aferent PUG municipiul Galați):
  - **volumetria** – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
  - **arhitectura fațadelor** – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- **materiale de construcție** - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare** – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament, scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. 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 a energiei electrice și a gazelor naturale*.
- (8) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) Se interzice amplasarea rețelilor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (12) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

#### **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
- (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.
- (4) Se va planta minimum un arbore la 5 locuri de parcare.
- (5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (6) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.
- (7) Suprafețele aleilor și a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (8) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (9) În cazul amenajării de spații pentru comunitate – locuri de joacă pentru copii, promenade, pietonale – se va evita amplasarea de echipamente de sport generatoare de zgomot.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- (1) În zonele cu acces public nu se admit împrejurimi, cu excepția cazului în care sunt necesare conform specificului funcțional (ex. școli, grădinițe și alte asemenea).
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public. Se recomandă împrejurimi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80 m.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

### ***IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR***

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

#### **ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăși 60%.

#### **ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Conform temei program, fără a se depăși 2,0.

(2) 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.

### **4.2 L – ZONA DE LOCUIT**

#### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona este rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului studiat. Tipologia locuirii în zona studiată este relativ omogena, existând o majoritate de locuințe colective, cu construcții de înălțimi medii și mari.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propun să încurajeze construirea în conformitate cu specificul zonelor, potențând calitățile acestora și reducând disfuncționalitățile.

#### ***Tipuri de subzone funcționale:***

- **L2** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; (**P+3-4, 4N-5N**), **H<sub>max</sub> cornișă=18,0 m.**
- **L2b** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie prevăzute cu la parter cu spații comerciale rezultate din conversia locuințelor (**P+3-4, 4N-5N**), **H<sub>max</sub> cornișă=18,0 m.**
- **L3c** Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mare prevăzute cu la parter cu spații comerciale (din proiectul inițial) (**P+4 - P+10, 11N**), **H<sub>max</sub> cornișă=35,0 m**

#### **4.2.1. L2 / L3 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE ȘI MARE – SITUAȚIE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE**

#### **I. GENERALITĂȚI**

În această subzone locuirea se desfășoară în construcții existente de apartamente de înălțime medie (L2) și mare (L3). Aceste construcții se găsesc fie grupate în ansambluri, fie distribuite linear în lungul străzilor principale, fie izolate.

#### ***Tipuri de subzone funcționale:***

- **L2** Locuire colectivă existentă (constituită) de tip urban cu clădiri de înălțime medie; (**P+3-4, 4N-5N**), **H<sub>max</sub> cornișă=18,0m.**
- **L2b** Locuire colectivă existentă (constituită) de tip urban cu clădiri de înălțime medie și cu spații comerciale rezultate din conversia locuințelor de la parter - (**P+3-4, 4N-5N**), **H<sub>max</sub>**

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

cornișă=18,0m.

• **L3c** Locuire colectivă existentă (constituită) de tip urban cu clădiri de înălțime mare prevăzute cu spații comerciale la parter (din proiectul inițial) - **(P+4 - P+10, 11N), H<sub>max</sub> cornișă=35,0m.**

**Funcțiunea dominantă a zonei:**

(1) Locuirea colectivă în clădiri existente.

**Funcțiuni complementare:**

(1) Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

(2) Echipamente publice edilitare aferente locuirii.

## **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

(1) În ansamblurile de locuințe colective existente se păstrează parcelarul existent, fiind interzisă divizarea parcelelor.

(2) Sunt interzise extinderi ale spațiilor comerciale de la parter sau modificări ale conformării inițiale a fațadelor blocurilor, indiferent de funcțiune.

(3) Sunt exceptate de la alineatul anterior operațiunile de reabilitare termică și realizarea de acoperișuri în panta. Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.

(4) Autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate sau a construcțiilor care nu respectă prevederile autorizației de construire.

(5) Este interzisă amplasarea de construcții/instalații/amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

(6) Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.

(7) Asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de intervenții, în condițiile prezentului RLU:

a. Lucrări de modificare structurală: consolidare, acoperire în panta (pod nelocuibil);

b. Lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției;

c. Lucrări de reabilitare: termică, a instalațiilor, a fațadelor;

d. Lucrări de intervenție de primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare;

Toate lucrările menționate mai sus se vor realiza conform prevederilor legii 50/1991.

(8) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați.

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

## **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Locuințe colective (doar cele existente).
- (2) Dotări aferente echipării tehnico-edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe, amplasate în interiorul clădirilor de locuințe.
- (3) **L3c** – în spațiile comerciale, prevăzute prin proiectul inițial, situate la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii și firme, galerii comerciale, comerț specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare și de asigurări, spații pentru expoziții (altele decât showroom), alimentație publică.

## **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului căruia i s-a schimbat destinația. Schimbarea destinației apartamentului se va face doar cu acordul asociației de proprietari și al vecinilor direct afectați, conform legislației specifice în vigoare.
- (2) **L2b** - se admite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor și cu acordul acestora.
- (3) **L2b** - conversia funcțională rezultată din revenirea la destinația de locuință a unor spații ce au fost transformate anterior din locuințe în suprafețe cu alte destinații.

## **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) **L2 – Locuire colectiva existenta (constituata) de tip urban cu cladiri de inaltime medie**
  - Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor de la parterul clădirilor în spații comerciale de proximitate, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar;
- (2) **L2, L2b** - Alimentație publică;
- (3) Jocuri de noroc / electronice, cazinouri;
- (4) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. 3;
- (5) Conversia în locuințe a spațiilor cu alte destinații, cu excepția cazurilor specificate la art. 3;
- (6) Comerț en-gros;
- (7) Activități productive;

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (8) L2, L2b, L3c - showroom-uri;
- (9) Ateliere de întreținere și reparații;
- (10) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (11) Depozite de orice natură;
- (12) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (13) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante;
- (14) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (15) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfășurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (16) Sunt interzise activitățile care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Se menține situația existentă.

#### **ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Se menține situația existentă, dacă aceasta corespunde cu prevederile din proiectul inițial al clădirii. În caz contrar, autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate și a construcțiilor care nu respectă autorizația de construire.

#### **ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (1) Se menține situația existentă.

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Se menține situația existentă.

#### **ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPIC**

- (1) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (2) Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



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.).

## **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **Accese carosabile:**

- (1) În interiorul ansamblurilor de locuințe colective accesele carosabile către imobile se asigură conform prevederilor din prezentul P.U.Z..
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

### **Accese pietonale:**

- (3) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

## **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Mun. Galați) din limita *P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ - Zona Complex Comercial Ancora – Cartier Mazepa - Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori - inclusiv spații de parcare*, ocupate de construcțiile de garaje sau alte construcții amplasate pe terenul Municipiului Galați cu contract de închiriere, constituie zone destinate restructurării urbane. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate, urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidențiale de tip L2 și L3 sau de alte funcțiuni publice în raport cu necesitățile populației.
- (2) În interiorul ansamblurilor de locuințe colective, staționarea autovehiculelor se va face conform prevederilor prezentului P.U.Z., în zone special amenajate în acest scop.
- (3) Este interzisă schimbarea destinației în suprafețe pentru parcare autovehiculelor a altor categorii de spații, în afara celor menționate la alin. (1).
- (4) Este permisă închirierea domeniului public pentru parcare autoturismelor doar către locuitorii din zonă și doar în amplasamentele special amenajate în acest scop, identificate prin prezentul P.U.Z.

## **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), în subzonele L2/L3 se admite realizarea, în cursul operațiunilor de reabilitare termică, a unor poduri nelocuibile, cu un acoperiș cu panta maximă de 20 grade, numai cu acordul asociației de proprietari și al proprietarilor direct afectați și cu condiția ca acesta să se realizeze pe toată suprafața terasei construcției. Este interzisă utilizarea în orice fel a acestor spații de către locatari (depozitare, spații locuibile etc) pe toată durata lor de existență. La realizarea podurilor se vor respecta cu

strictețe normele privitoare la siguranța la foc a construcțiilor, conform legislației în vigoare.

### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Intervențiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate; finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (4) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora (cf. RLU aferent PUG Municipiul Galați).
- (5) La construcțiile existente, în cazul oricăror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente) se vor menține prevederile proiectului inițial (finisajele și materiale de construcții, culoare, elementele decorative orizontale/verticale), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (6) În cazul intervențiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea). Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (8) Pentru firme și afișaj se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la toate utilitățile disponibile în zonă, respectându-se normele tehnice și sanitare în vigoare.
- (2) Autorizarea lucrărilor de construire este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional, racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament, scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (7) Se interzice montarea supratrană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. 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 supratrană 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, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (8) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) 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.
- (11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (12) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

#### **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Pentru spațiile verzi din interiorul ansamblurilor de locuințe colective (adiacente zonelor L2 și L3) se aplică prevederile prezentului R.L.U. cu privire la subzonele V1, V2, V3, V4- după caz.
- (2) Amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor aferente ansamblurilor de locuințe colective existente colective se va realiza conform Anexei nr. 5.3. a R.L.U.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- (1) Se interzice realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.

### ***IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR***

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

## **ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și**

## **ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**L2, L2b, L3c** - POT din proiectul inițial = POT propus – nu sunt permise densificări.

**L2, L2b, L3c** - CUT din proiectul inițial = CUT propus.

## **4.3 M – FUNCȚIUNI MIXTE CU SPAȚII COMERCIALE DE DIMENSIUNI MEDII ȘI MARI**

### ***DESCRIEREA ZONEI***

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, cuprinzând servicii de interes general (sănătate, alimentație publică), comerț en-detail, spații comerciale de dimensiuni medii, activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, depozitare de mici și medii dimensiuni, în care NU este permisă prezența locuirii, cu excepția locuirii de serviciu.

H max. = P+4 ( $5N \leq 18,0m$ )

### ***I. GENERALITĂȚI***

#### **Funcțiunea dominantă a zonei:**

(1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară, cuprinzând servicii de interes general, comerț en-detail.

#### **Funcțiuni complementare:**

- (1) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.).
- (2) Spații verzi și de agrement.
- (3) Spații de parcare

## **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele (cf. L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).
- (2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil (Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2).

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (3) Pentru operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) parcele se va elabora o documentație de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.
- (4) Sunt exceptate de la prevederile alin (2) și (3) acele parcele al căror regim de construire a fost reglementat în prealabil (ulterior aprobării prezentului PUZ) prin documentații de urbanism aflate în vigoare, dacă divizarea / comasarea se face fără încălcarea prevederilor acestor documentații.
- (5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, împrejuririle și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare/consolidare/restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (6) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonală, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa 2. Propuneri și Reglementări Urbanistice). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (7) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- (8) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați”
- (9) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Sedii ale unor companii;
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (4) Comerț en-detail;
- (5) Centre comerciale și galerii comerciale de dimensiuni medii;
- (6) Alimentație publică;
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (8) Spații de comercializare/reparații/întreținere auto;
- (9) Mici unități productive manufacturiere (IMM) în unități cu maxim 9 salariați.
- (10) Spații plantate;
- (11) Parcaje la sol, suprateerane.

### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



- (1) Activități de depozitare - maxim 1500 mp suprafață desfășurată;

#### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (2) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (3) Activități agricole, ferme agro-zootehnice;
- (4) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;
- (5) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (7) Activități de producție, distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse, desfășurate în unități cu mai mult de 9 angajați.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(1) Se consideră a fi construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții referitoare la :

- suprafața minimă în raport cu un regim de construire, deschiderea minimă)
- Suprafața minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp).

| M (max. P+4)    | Regimul de construire / Înălțimea maximă admisă |                 |                 |
|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Deschiderea (m) | Înșiruit (300 mp)*                              | Cuplat (350 mp) | Izolot (400 mp) |
| 12 - 15 m       | P+4 (18 m)                                      | P+2 (12 m)      |                 |
| 15 – 18 m       |                                                 | P+3 (15 m)      | P+2 (12 m)      |
| 18 – 21 m       |                                                 | P+4 (18 m)      | P+3 (15 m)      |
| Peste 21 m      |                                                 |                 | P+4 (18 m)      |

- (2) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
  - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
  - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (3) Pentru parcelele cu o suprafață peste 5000 mp, cele cu front la stradă peste 30m sau cele cu raportul laturilor (lățime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

preciza printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

- (4) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

#### **ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

| <b>Categoria străzii</b>              | <b>Distanța minimă față de aliniament</b> |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Străzi de categoria I și a II-a       | <b>0,0m</b>                               |
| Străzi de categoria a III-a și a IV-a | <b>3,0m</b>                               |

(2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară

(3) pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

(4) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

#### **ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

(1) Clădirile se pot amplasa izolat, cuplat sau înșiruit, în condițiile art. 5.

(2) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 10,0m.

(3) Prevederile alin. (2) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Noului Cod Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D..

(4) Prevederile alin. (1), (2) se vor corobora cu prevederile art. 5 privitoare la caracteristicile parcelelor. În cazul unor contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

(5) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Codul Civil.

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

(1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.

(2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii.

(3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât

înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însoțire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.

## **ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă supusă riscurilor naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă supusă riscurilor naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (6) 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.).

## **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### ***Accese carosabile:***

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de minimum 3,5m direct din drumul public.
- (2) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum 3,0m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (5) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

### ***Accese pietonale:***

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (6) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (7) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, conform ANEXA 5.4 pentru construcțiile existente, și conform PUG mun. Galați pentru cele propuse.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

#### **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 18,0m la cornișă, echivalentul a maxim 5 (cinci) niveluri supraterane P+4.
- (2) Înălțimea clădirilor în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mari (mall) va fi de maxim 12,0m.
- (3) Pentru clădirile noi cu altă destinație decât cea comercială poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de 3,0m.
- (4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelunge pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.

#### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

- (3) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (4) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea).
- (5) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (7) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește (cf. RLU aferent PUG Municipiul Galați):
- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
  - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor – accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
  - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
  - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă, conform necesităților funcționale.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



- (7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. 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, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (8) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) 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.
- (11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (12) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

#### **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Este interzisă reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.
- (5) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.
- (6) Se va planta minimum un arbore la 4 locuri de parcare.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (8) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (10) Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

#### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- (1) Se recomandă neîmprejmuirea parcelor din zonele ansamblurilor de blocuri și celor cu acces public nelimitat.
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale..

#### ***IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR***

#### **ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) POT maxim = 60%

#### **ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- (1) CUT maxim = 2,5
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și, suprafața etajului retras suplimentar, conform art. 12.
- (3) 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 parcelor.

#### **4.4 GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

##### ***DESCRIEREA ZONEI***

Zona reunește funcțiuni care aparțin gospodăriei comunale și funcțiuni care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare. Delimitarea acestor zone se face ținând cont de condițiile de protecție a rețelelor și echipamentelor și servituțile impuse de acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se va face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

##### **Tipuri de subzone funcționale:**

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

**GC - Subzona pentru gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară.**

***I. GENERALITĂȚI***

**Funcțiunea dominantă a zonei:**

(1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare a unui nivel corespunzător de echipare edilitară.

**Funcțiuni complementare:** Nu este cazul

**ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă supusă riscurilor naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de amenajare interioară, împrejuririle și lucrările de desființare a construcțiilor existente.
- (3) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119 / 2014 și H.G. nr. 930 / 2005 să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
- (4) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.
- (5) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonală, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.

***II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ***

**ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare;
- (2) Platforme pentru colectarea deșeurilor menajere din zonele de locuințe colective existente (L2, L2b, L3c).
- (3) Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public;
- (4) Birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii;
- (5) Spații plantate, parcaje.

**ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

---

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

(1) Nu este cazul.

#### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea de gospodărie comunală sau echipare tehnico-edilitară.
- (2) Pentru incintele limitrofe zonelor rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (3) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc.) în zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. 119 / 2014 și HG 930 / 2005.
- (4) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Pentru funcțiunile tehnice modificarea dimensiunilor parcelelor se va determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic necesar.
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

#### **ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) Amplasarea de funcțiuni tehnice noi se va face conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și respectarea normelor sanitare în vigoare.

#### **ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 5,0m cu respectarea normelor tehnice și sanitare specifice.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.
- (3) În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote, vibrații sau miros sau în caz de risc tehnologic se va urmări respectarea cu strictețe a normelor specifice în vigoare.

#### **ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și cu respectarea normelor sanitare.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

## **ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

- (1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție L.E.A. sau pe o parcelă supusă riscurilor naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la alineatul anterior) lucrările de amenajare interioară, împrejuririle și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare/consolidare/restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- (3) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (4) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (6) 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.).

## **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### ***Accese carosabile:***

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 3,5m direct din drumul public.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc.) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

### ***Accese pietonale:***

- (5) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

## **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelor, conform ANEXA 5.4 din RLU pentru clădirile existente, și conform PUG Galați pentru clădirile propuse.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

#### **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare, se recomandă ca înălțimea maximă a clădirilor să nu depășească 7,0 m.

#### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- (1) Volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se vor evita construcții executate din materiale și culori stridente.
- (3) Se recomandă construirea posturilor de transformare în corpuri de clădire lipite de construcțiile existente sau propuse. Tratarea fațadelor va fi în acord cu clădirea principală, și într-o manieră discretă.
- (4) La construcțiile existente, intervențiile de reabilitare vor respecta finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic.

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional racordat la rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament, scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. 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

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

## **PROIECTARE. CONSULTANȚĂ. ASISTENȚĂ TEHNICĂ**

aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

- (8) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) Se interzice amplasarea rețelilor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (12) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

### **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (3) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.
- (4) Pentru siguranța construcțiilor și rețelilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de acestea.

### **ART. 16 ÎMPREJMUIRI**

- (1) Împrejmuirile se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

**IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**  
**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

**ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

**4.5 V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE**

**DESCRIEREA ZONEI**

Normele privind vegetația și spațiile plantate au un caracter general. Amenajările de spații plantate se vor realiza funcție de gradul de reprezentativitate al zonei, de condițiile de întreținere și de posibilitățile administrației publice, urmărindu-se implementarea de concepte de dezvoltare durabila.

**Tipuri de subzone funcționale:**

- **V1** Subzona grădinilor de proximitate
- **V2** Subzona spațiilor plantate aferente condominiilor;
- **V3** Subzona plantațiilor de aliniament și a dalajelor decorative din zona circulațiilor auto.
- **V4** Subzona spațiilor verzi aferente marilor bulevarde;

**I. GENERALITĂȚI**

**Pentru subzonele funcționale: V1, V2, V3, V4:**

- Realizarea de zone plantate cu trasee pietonale accesibile tuturor categoriilor de utilizatori, inclusiv celor cu handicap motor, zone care să ofere un cadru adecvat relaxării în timpul liber; Realizarea de elemente de tranziție de la cota trotuarului la cota carosabilului în zonele de intersecție pentru accesul facil al tuturor categoriilor de utilizatori (bicicliști, persoane în cărucior cu roțile)
- Îndepărtarea împrejmuirilor care deteriorează imaginea urbană și reduc suprafața destinată utilizării de către toți locuitorii;
- Remodelarea traseelor pietonale astfel încât să permită accesul confortabil în toate zonele verzi, fără a le limita suprafața în mod inutil;
- Implementarea de pavaje pietonale și ciclabile din materiale permeabile, care să permită infiltrarea facilă a apei în sol (beton hidromedia, pietriș sau nisip stabilizat, dale –eventual înierbate etc.); suprafețele de circulație pietonale nu au intrat la calculul spațiilor verzi, ci în cel al circulațiilor pietonale – atât pentru situația existentă, cât și cea propusă.
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu nevoile comunității locale;

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente; selectarea și eliminarea acolo unde este cazul a elementelor invazive;
- Alegerea speciilor atât în concordanță cu caracteristicile zonei (climatice/ microclimatice) cât și cu cerințele zonei ( umbră, filtrare noxă, atenuare a curenților de aer, atenuare a zgomotului – pe tot parcursul anului). Se va urmări reducerea în timp și înlocuirea plantațiilor existente de plop, generatoare de puf ce produce alergii în rândul populației;
- Realizarea de compoziții vegetale adaptate fiecărui tip de spațiu – care să ofere varietate – respectiv vegetație de talie înaltă pentru umbră și reducere a influenței curenților de aer și vegetație de talie medie și joasă pentru crearea de zone însorite.
- Preferarea vegetației de talie înaltă ce contribuie la atenuarea supraîncălzirii fațadelor pe timp de vară, filtrarea noxelor și a prafului, diminuarea curenților de aer între clădiri, având în același timp necesități de întreținere mai scăzute și oferind un raport suprafață la sol necesară/suprafață de frunziș producător de oxigen superior.
- Utilizarea cu discernământ a speciilor arborescente în punctele cardinale cu însorire maximă (sud-est, sud, sud-vest, vest) pentru efect optim asupra efectului de supraîncălzire;
- Nuanțarea registrelor vegetale cu compoziții pe toată scara verticală în vederea asigurării atât a unui aspect vizual variat și bogat, cât și crearea unui ecosistem capabil de auto-susținere cu eforturi minime de întreținere; se vor utiliza amestecuri de tip pajiște cu specii locale și arbuști netoxici și rezistenți la condițiile de climă;
- Protecția spațiilor verzi în vecinătatea zonelor carosabile prin implementarea de elemente discrete de limitare a accesului autovehiculelor pe spații verzi;

**V1 - subzona grădinilor de proximitate:** spații plantate (altele decât cele aferente condominiilor), locuri de joacă, spații de socializare, spații de tranzit: Această subzonă este specifică spațiilor din interiorul ansamblurilor de locuințe existente în cartierele de locuit – inclusiv în cartierul Mazepa. Terenurile din apropierea locuințelor colective pot fi organizate ca nuclee de activitate comunitară în timpul liber, înglobând spații destinate relaxării și petrecerii timpului liber deschis tuturor locuitorilor zonei.

În subzona grădinilor de proximitate sunt incluse atât suprafețele plantate și amenajate pentru petrecerea timpului liber, circulațiile pietonale, cât și instalațiile de iluminat public și mobilierul urban. În cadrul bilanțului teritorial, suprafețele aferente se referă strict la suprafețele plantate, circulațiile fiind trecute la capitolul „circulații pietonale”.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Crearea unei imagini personalizate, care să ofere puncte de reper și orientare pentru locuitori și vizitatori; aceste spații vor avea elemente comune cu amenajările din alte zone ale orașului pentru crearea unui sentiment de unitate;
- Constituirea de puncte de interes care să atragă și să dezvolte viața de comunitate și interacțiunea socială;

---

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

- Realizarea de amenajări în scopul petrecerii timpului liber (bănci, locuri de joacă pentru copii) în cadrul spațiilor verzi; spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier de calitate certificat pentru siguranța utilizatorilor; nu se vor amplasa terenuri de sport și alte echipamente sportive generatoare de zgomot și risc de lovire – respectiv mese de ping pong, panouri de baschet.

**V2 - subzona spațiilor publice plantate aferente condominiilor:** Această subzonă este specifică spațiilor din imediata vecinătate a clădirilor de locuințe din zona studiată. În zona sunt incluse spațiile plantate, circulațiile pietonale și trotuarele condominiilor, precum și mobilierul urban și echipamentele de iluminat public. În bilanțul teritorial - atât existent cât și propus, suprafața aferentă subzonei se referă strict la suprafețele plantate, circulațiile pietonale intrând la capitolul „circulații pietonale”. Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Crearea unei imagini personalizate, care să ofere puncte de reper și orientare în special pentru locuitori; spre deosebire de amenajările de la punctul precedent, aceste spații se vor concentra pe o imagine personalizată locală, insistând pe aspectul diversității față de alte zone ale orașului;
- Accentul în aceste zone va fi pus pe nevoia de intimizare și protecție a fațadelor locuințelor;

**V3 - subzona plantațiilor de aliniament**

Această subzonă include spațiile verzi situate de-a lungul circulațiilor carosabile și aferente zonelor de parcare din zona studiată (cartier Mazepa). Subzona include atât spațiile plantate, o serie de dalaje decorative propuse în vecinătatea circulațiilor auto, precum și mobilierul urban și sistemele de iluminat aferente. Accentul în această subzonă va fi pus pe alegerea de specii rezistente la poluare și cu un foliaj capabil de un grad de protecție mare față de noxele provenite din circulația auto.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Realizare de plantații de aliniament cu scopul principal de oferire a unui filtru/protecție față de noxe și zgomotul din trafic;
- Se vor folosi specii rezistente la condiții de poluare; speciile utilizate vor fi de asemenea alese pentru rezistența în timp a trunchiului, în vederea evitării evenimentelor de prăbușire peste zone cu trafic intens; se vor evita speciile producătoare de fructe sau semințe în cantități mari care să se acumuleze pe circulații și să colmateze sistemul de canalizare;
- Diferențierea tramei stradale majore prin plantații de esențe cu calități estetice deosebite (colorit și textura frunziș și înflorire, caracteristici sezoniere speciale), utilizându-se cu precădere specii de talia I și II, cu posibilități de formare a coroanei astfel încât să nu stânjenească traficul pietonal sau carosabil și să ofere o percepție interesantă de la nivelul solului;

---

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE



- Utilizarea de specii neutre pentru trama stradala secundara (in principal arbori de talia II si III);
- Sporirea confortului oferit de acest tip de spațiu public prin realizarea de spații umbrite generoase și prin oferirea unei protecții optime față de circulația auto;
- Favorizarea utilizării speciilor cu o densitate foliară importantă (de exemplu stejar / Quercus sp., față de salcâm / Robinia pseudacacia) în cazul arterelor care se desfășoară pe direcția nord-sud;
- In cadrul acestei zone au fost încadrate o serie de dalaje decorative înierbate, cu suprafața in limita a 10% din suprafața de spatii verzi din întreaga zona.

**V4 - subzona spațiilor verzi aferente marilor bulevarde:** Această subzonă se refera la porțiunea zonei studiate ce se învecinează cu b-dul Brăila. Subzona include spatiile plantate, trotuarul clădirilor ce brodează bulevardul si aleile de acces aferente. In bilanțul teritorial, suprafața se refera strict la spatiile plantate, circulațiile si trotuarele fiind cuantificate in cadrul circulațiilor pietonale. De asemenea, sunt înglobate elementele de mobilier urban si echipamentele de iluminat public.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Realizarea unei imagini reprezentative si unitare cu desfășurarea pe întregul bulevard; Se va pune accentul pe caracteristica de unitate cu amenajarea generala a bulevardului, cu elemente de personalizare locala;
- Amenajarea de zone funcționale pentru transportul in comun: zone de așteptare in vecinătatea stațiilor de transport in comun, zone de odihna pe circuitul pietonal general – conținând atât locuri de stat confortabile (umbrite, retrase din circulația generala), cat si echipamente de menținere a curățeniei (coșuri de gunoi);
- Reorganizarea/remodelarea spatiilor aferente parterelor comerciale – in scopul unei imagini unitare, coerente, adecvata funcțiunii; se recomanda studierea soluției pe întreg tronsonul de clădire prin studii volumetrice si de fațadă;
- Realizarea de amenajări care sa sublinieze tranziția spațiu public/spațiu privat a locuințelor dispuse la bulevard; nuanțarea folosind scara vegetației si gradul de finisare a acesteia;
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu cerințele de utilizare; Realizarea de accente cu iluminat arhitectural si puncte de interes care sa jaloneze parcursul întregului bulevard;
- Nuanțarea registrelor vegetale cu compoziții pe toata scara verticala in vederea asigurării atât a unui aspect vizual variat si bogat, cat si crearea unui ecosistem capabil de auto-susținere cu eforturi minime de întreținere; spre deosebire de subzonele V1 si V2, se va pune accentul pe caracterul reprezentativ al zonei, respectiv in loc de plantațiile de pajiște se vor folosi specii florale perene – eventual cu accente din plante anuale si arbuști decorativi;

---

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

## **ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:**

- (1) Se recomandă realizarea unui studiu general de configurare a spațiilor plantate, în vederea obținerii unui caracter atât unitar, cât și divers a zonei studiate prin documentația *P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ - Zona Complex Comercial Ancora – Cartier Mazepa - Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori - inclusiv spații de parcare*. Zona V4 va fi obligatoriu studiată în cadrul unei documentații peisagistice specializate.
- (2) Documentațiile menționate la articolul 1 vor ține seama de necesitățile de restructurare/redimensionare a traseelor carosabile și pietonale, precum și de necesitatea amplasării de spații suplimentare de parcare.
- (3) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului, etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/reglementările/cartările/etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.
- (4) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).
- (5) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în cadastrul verde precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.
- (6) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (3), (4) și (5), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și la zonele plantate.
- (7) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.
- (8) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite, etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației,

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

deteriorarea mobilierului urban, etc. - de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

- (9) Se interzic orice construcții, instalații sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații (inclusiv trasee pietonale, promenade), modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor.
- (10) Se interzice amplasarea de panouri de afișaj și publicitate stradală cu excepția panourilor de informare și orientare.
- (11) Orice taiere de arbori se va face conform unei documentații de tipul celei menționate la art. 1, alin (1) și cu autorizația autorității locale abilitate. Orice modificare adusă efectivului vegetal va fi menționată în cadastrul verde al orașului.
- (12) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zonele funcționale V1, V2, V3, V4 – conform legii 24/2007 – privitoare la regimul spațiilor verzi.

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru zonele V1, V2, V3, V4

- (1) Spații plantate.
  - (2) Mobilier urban și echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ;
  - (3) Circulații pietonale.
- Pentru subzone specifice:*
- (4) V1- Locuri de joacă;
  - (5) V1, V4, – Spații polivalente, spații de socializare;
  - (6) V1, V2, V4 - Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
  - (7) V2 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate sau pentru evacuarea ghenelor pentru gunoi aferente blocurilor.
  - (8) V2 – Spații de odihnă și petrecere a timpului liber pentru riverani;
  - (9) V4 - Circulații ocazional carosabile, pietonale și ciclabile care tranzitează subzonele V4.

### **ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) Realizarea de circulații pietonale, mobilier urban (dalaje decorative) în limita a maxim 10% din suprafața de spațiu verde total (conform Legii 24/2007).

### **ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- (2) Orice schimbări ale destinației spațiilor verzi de tip V1, V2, V3, V4;
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (4) Taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- (5) Diminuarea suprafețelor plantate și a spațiilor verzi prin realizarea de construcții, altele decât cele menționate la Art. 2
- (6) Echipamente sportive generatoare de zgomot și pericol de lovire;

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR**

#### **ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) Conform planșei 2. Propuneri și Reglementări Urbanistice – zonare funcțională.

#### **ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1, alin. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

#### **ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1, alin. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

#### **ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1 alin. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

#### **ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR**

- (1) Pentru orice construcție, instalație și amenajare aflată într-o zonă supusă riscurilor naturale, documentația prevăzută la Art. 1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, instalații, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției sau amenajării într-o zonă supusă riscurilor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protecție sau siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, 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.).
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

## **ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Circulațiile și accesele vor fi realizate conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

- (1) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- (2) În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto/velo se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- (3) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban, etc.)
- (4) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
- (5) V1, V2, V3, V4 - Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori adiacente subzonelor sau cele ce tranzitează subzonele să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare.

### **(6) Accese carosabile:**

- Se va asigura accesul auto restricționat din circulațiile carosabile publice prin intermediul aleilor pietonale ocazional carosabile (pentru întreținere, evacuare, aprovizionare, etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
- Conform normativelor, circulațiile carosabile vor îngloba și circulațiile velo atunci când acestea nu au spații dedicate.

### **(7) Accese pietonale:**

- Accesele pietonale trebuie să permită circulația în condiții optime pentru toate tipurile de utilizatori pedestri (incluzând persoanele cu dizabilități, persoane cu cărucioare de copii, femei gravide, copii, bătrâni, etc).
- Suprafețele minerale pietonale vor avea, de regulă, un grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
- Suprafețele minerale pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori (cu excepția circulației auto) care tranzitează subzonele, vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea



asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).

- V1, V4 - În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.
- Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

#### **ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

(1) Este interzisă staționarea autovehiculelor în afara spațiilor special amenajate în acest scop.

#### **ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJARILOR**

(1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1, alin. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

#### **ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJARILOR**

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1, alin. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) Volumele elementelor construite înglobate de spațiile de tip V1, V2, V3 și V4 se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (3) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.

#### **ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ**

- (1) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
  - (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
  - (3) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
  - (4) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi.
- Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiunilor și activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi

vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora: în cazul acestui tip de efectiv vegetal, acoperirea cu apă a frunzelor împiedică procesul de respirație, fapt care duce în final la debilitarea învelișului foliar).

- (5) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează subzonele se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelilor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri pentru reperarea operativă a poziției rețelilor în plan orizontal și vertical. Marcajele respective vor fi discrete pentru a nu altera aspectul general al amenajării.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații și a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Pentru toate subzonele de tip V se va asigura un iluminat unitar stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța și confortul tuturor utilizatorilor, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj - vezi Art.1, alin. (1). Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (8) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban dedicat pentru întreaga zonă. Amplasarea acestora se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la Art. 1, alin. (1).

## **ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

(1) În amenajarea spațiilor verzi, se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționare și favorabile faunei antropofile specifice. De regulă, pentru aceste spații se vor utiliza esențe puțin pretențioase față de condițiile pedo-staționale și rezistente la poluare. Vor fi preferate specii și forme vegetale cu cerințe minimale cu privire la lucrările de întreținere.

### **(2) Recomandări pentru vegetația din zona V1 și V4:**

- va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelișului foliar, diminuarea curenților de aer ce se formează între blocuri, etc. și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.
- În cazul vegetației arborescente vor fi preluate esențele vegetale dominante stabilite pentru spațiile verzi aferente condominiilor (vezi alin. 13 al prezentului articol) . Ponderea acestui tip de vegetație se va situa în intervalul 70-80% din totalul efectivului vegetal al acestor zone.
- exemplarele arbustive vor fi utilizate doar punctual, pentru direcționarea circulațiilor sau pentru evidențierea/mascarea unor elemente, în ideea realizării unui ansamblu fluid, permeabil care să ofere posibilitatea unui bun control vizual care să genereze siguranță în utilizare. În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă

---

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

de gard viu.

- La nivel erbaceu, pentru acoperirea solurilor, se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformaționale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). Aceste amestecuri se vor folosi cu precădere în zonele care nu fac obiectul unei utilizări intense. Pentru spațiile înierbate întrebuințate în mod curent de locuitori se vor utiliza amestecuri adaptate, cu o înălțime redusă a plantelor componente și o rezistență sporită la călcare. În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră).
- se va evita utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- Organizarea activităților se recomandă a se face în jurul unor zone pavate/minerale permeabile cu dimensiuni generoase, capabile să găzduiască diverse activități precum: jocuri de grup, întâlniri ale membrilor comunității, serbări de cartier, etc, ce nu necesită echipamente speciale. Se va avea în vedere dispunerea centripetă față de aceste zone a echipamentelor înglobate de spațiile de tip V1.
- În spațiile plantate dispuse către sud, sud-est și sud-vest față de zonele pavate/minerale menționate anterior (vezi alin. 7 al prezentului articol) vor fi utilizate cu precădere specii arborescente de talia I, pentru a asigura o protecție cât mai bună față de razele soarelui în anotimpul cald nucleelor ce găzduiesc activitățile de petrecere a timpului liber.
- Spațiile de tip V1 și V4 vor îngloba echipamente și dotări adaptate pentru activitățile de petrecere a timpului liber. În dispunerea acestora, se va evita segregarea pe tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare.
- Sistemul de iluminat va asigura securitate utilizatorilor și va fi conceput astfel încât să participe la punerea în valoare a elementelor remarcabile, evitând însă suprapunerea cu rolului echipamentelor de profil amplasate în spațiile adiacente, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- amenajările subzonei V4 vor avea un caracter mai reprezentativ decât cele din subzonele V1. Se recomandă studiul acestei zone în cadrul unei documentații specializate unitare de-a lungul b-dului Brăilei.

### **(3) Recomandări pentru vegetația din zona V2:**

- În cazul vegetației arborescente se va proceda la realizarea unei dominante vegetale pentru fiecare nucleu rezidențial, în concordanță cu politica stabilită la nivel de oraș. La nivelul general al plantațiilor se va utiliza un amestec de 3-4 specii de arbori (de talii diferite) pentru realizarea masivelor din fiecare cartier. În stabilirea dominantei vegetale se va acorda prioritate speciilor deja prezente pe sit care vegetează în condiții optime. Ponderea arborilor folosiți ca dominantă vegetală (amestecul de 3-4 specii) se va situa în intervalul 70-80% din totalul efectivului vegetal al acestor zone.

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

- Exemplarele arbustive vor fi utilizate cu precădere pentru a crea o trecere gradată de la spațiul public către cel privat. Se va avea în vedere utilizarea unor palieri de înălțime diferite (arbuști de talia I, II sau III) în funcție de relațiile vizuale și spațiale ce se doresc a fi stabilite. În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- Nivelul erbaceu va fi reprezentat doar acolo unde există cantitatea de lumină necesară dezvoltării în bune condiții a acestui tip de efectiv vegetal. Pentru realizarea suprafețelor verzi se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii așa-zis înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră).
- Este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- Spațiile de tip V2 vor îngloba echipamente și dotări minimale, numărul și poziționarea acestora fiind calibrate în concordanță cu nevoile constatate in-situ.
- Pentru a evita perturbarea activităților specifice zonelor rezidențiale, spațiile de tip V2 nu vor îngloba echipamente sau dotări specifice pentru locurile de joacă.
- Caracterul estetic al spațiilor de tip V1, V2 și V4 va fi subliniat prin introducerea unor accente vegetale sau valorificarea celor existente. Acest tip de efectiv vegetal nu va depăși 30% din totalul vegetației arborescente la nivel de nucleu rezidențial.

#### **(4) Recomandări pentru vegetația din zona V3:**

- Aliniamentele arborescente aferente tramei stradale majore vor fi realizate esențe cu calități estetice superioare (colorit deosebit al frunzișului de toamnă/textura specială a frunzișului/înflorire spectaculoasă/etc). Vor fi utilizate cu precădere specii de talia I și II, cu o creștere și o formă a coroanei care să permită deplasarea pietonală și perceperea vizuală a spațiului în bune condiții.
- Pentru aliniamentele amplasate de-a lungul arterelor care nu fac parte din trama majoră a cartierelor vor fi utilizate cu precădere specii arborescente neutre (fără valențe estetice importante) de talia II și III.
- Arborii vor fi plantați în aliniament respectând un pas de plantare de minimum 7 metri. Distanțele dintre arborii unui rând de aliniament vor fi stabilite exact în cadrul proiectelor de amenajare dedicate și vor avea în vedere faptul că elementele vegetale arborescente trebuie să fie amplasate astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora la ajungerea la maturitate a speciilor.
- Pentru realizarea plantațiilor de aliniament se vor utiliza exemplare foioase cu standard de pepinieră de tip Standard superior extra - C (conform tabelului "Standarde pentru material săditor foios - arbori" din capitolul 3.2.1.3. Constrângeri cu privire la utilizarea vegetației în mediul urban).

- În cazul arterelor care se desfășoară pe direcția nord-sud se va favoriza utilizarea speciilor arborescente cu o densitate foliară importantă (de exemplu stejar / *Quercus* sp. față de salcâm / *Robinia pseudacacia*).
- La realizarea aliniamentelor aferente tramei stradale ce traversează zona studiată (cartier Mazepa) este interzisă utilizarea arborilor rășinoși cu excepția esențelor rezistente la poluare și care au o creștere accelerată, similară esențelor foioase. Pentru acest tip de vegetație se va utiliza un standard de pepinieră similar cu cel menționat la alin. anterior.
- La selectarea speciilor, se va ține cont de faptul că, la nivel de oraș, niciuna dintre speciile de aliniament nu va depăși ca pondere 10 % din totalul efectivului vegetal de acest tip (arbori de aliniament).
- Aliniamentele de arbori, vor fi instalate în benzi verzi care să se poziționeze transversal față de suprafața de hrănire a rădăcinilor (vezi schema Suprafața de hrănire ocupată de rădăcinile unui arbore din capitolul 3.2.1.3. Constrângeri cu privire la utilizarea vegetației în mediul urban) pentru a asigura direcționarea apelor pluviale către extremitățile aparatului radicular și pentru a oferi posibilitatea aerisirii solului. Lățimea minimă admisă pentru aceste benzi verzi este de 1,00 metri.
- În cazuri extreme, pe tronsoanele în care, din diverse motive, aceste benzi verzi nu pot fi realizate se va proceda la acoperirea respectivelor zone doar cu pavaje permeabile, care să permită infiltrarea apelor pluviale și să ofere posibilitatea aerisirii solului. Suprafața minimă permeabilă ce trebuie păstrată în jurul trunchiului unui arbore este de 4 metri pătrați.
- Pentru acoperirea solului suprafețelor verzi care înglobează arborii de aliniament, se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie; În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformaționale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște).
- Fâșiile verzi poziționate pe centrul străzilor (fie că acestea adăpostesc sau nu arbori de aliniament) și alveolele amplasate în intersecții vor îngloba compoziții vegetale realizate preponderent din specii arbustive (arbuști târători/arbuști de talie medie/arbuști de talie mică). Zonele destinate amenajărilor cu plante sezoniere (de tipul *Viola wittrokiana*/panseluță, *Tagetes patula*/crăiță pitică, *Petunia* sp./petunie, etc) vor fi reduse la minim din cauza regimului de întreținere susținut pretins și al caracterului efemer al acestui tip de amenajare care deseori lasă solul descoperit, producând poluarea cu particule de praf a aerului din mediul înconjurător.
- Pentru spațiile de tip V3 este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- La instalarea unui nou aliniament, vor fi îndepărtate toate elementele vegetale arborescente debilitate sau care nu se încadrează normelor de amenajare.

---

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



- Amenajările aferente spațiilor de tip V3 vor genera zone vegetalizate coerente, care să ofere atât protecție și confort.
- (5) Exemplarele arborescente debilitate complet, vor fi înlocuite pe termen scurt cu speciile alese, rămânând ca restul efectivului vegetal de acest tip să fie înlocuit doar atunci când este cazul, în conformitate cu prevederile cadastrului verde al orașului. Pe termen lung, vor fi suprimate toate exemplarele de arbuști debilitate.
- (6) Amplasarea altor elemente vegetale de acest tip se va stabili odată cu planul de amenajare specificat la Art. 1, alin. (1).
- (7) În amenajări se va utiliza un material săditor de o calitate superioară pentru realizarea grupurilor sau inserarea de exemplare solitare.
- (8) Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 3,00 m față de clădiri și de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).
- (9) Arborii vor fi amplasați astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora.
- (10) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arbori.
- (11) Toate modificările cu privire la fondul vegetal vor fi introduse în baza de date aferentă cadastrului verde al orașului. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.
- (12) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile cadastrului verde cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.

#### **ART. 16 IMPREJMUIRI**

- (1) Către zona de acces a publicului, fâșiile plantate vor putea fi separate de restul amenajărilor cu elemente constructive (parapet / soclu) cu o înălțime de aproximativ 0.45 metri și o lățime de circa 0.50 metri, care să permită șederea/așteptarea. Suprafețele orizontale ale acestor elemente constructive vor asigura scurgerea apelor pluviale către suprafețele verzi/libere (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee – respectiv amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).
- (2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

#### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

##### **ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) V1 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 40%.

- (2)V2 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 85%.
- (3)V3 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 95%. Sunt incluse în acest procent dalaje decorative înierbate.
- (4)V4 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0 m) nu va fi mai mic de 50%.

## **ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = nu este cazul.

## **5. ANEXE**

**5.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL P.U.Z. RESTRUCTURARE URBANĂ** - Zona Complex Comercial Ancora – Cartier Mazepa - Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lăpușneanu – strada Roșiori - inclusiv spații de parcare.

**ALINIAMENTUL PARCELEI** - linia de demarcație între parcelă și domeniul public.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul parcelelor sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 mașini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deservește tehnico-edilitar construcția principală sau desfășurării unor activități de loisir.

**ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE** – grupări coerente de construcții edificate concomitent, destinate locuirii colective și activităților conexe acestora și de spații libere (plantate, dalate sau neamenajate) situate între sau în proximitatea acestora. Limitele ansamblurilor sunt considerate a fi liniile de demarcație ale intervenției urbane față de țesutul urban înconjurător (de altă natură).

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (Sd) și suprafața terenului (St).

**CUT = Sd / St**

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și ale teraselor deschise și nici cea a podurilor neutilizabile.

În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din

suprafața nivelului curent.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelor.

**COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI VOLUMETRIC (CUT VOLUMETRIC)** - reprezintă raportul dintre volumul construcției ( $V$ ) și suprafața terenului ( $St$ ).

$$CUT = V / St$$

Se folosește în zone industriale sau în care predomină construcții de tip hală, caz în care indicatorul „suprafață desfășurată” devine irelevant. În calculul volumului nu sunt incluse spațiile amplasate în subteran.

**CONSTRUCȚII CUPLATE/ÎNȘIRUITE** – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ** - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.

**LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI** - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

**LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI** - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

**PARCELARE** - În sensul prezentului R.L.U., parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z..

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.

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 parcelor.

**DIVIZARE** – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U. Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D..

**COMASARE** – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură

---

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției ( $Sc$ ) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului ( $St$ ).

$$POT(\%) = Sc / St \times 100$$

În calculul proiecției nu vor fi incluse consolele în afara planului fațadei, balcoanele închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

**RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR** – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

**RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR** –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

## **5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO- EDILITARE ȘI SERVICIILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR**

### **REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

STAS 8591/1-91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, stabilește:

(1) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)

1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.

1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.

1.3. *Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.*

(2) *Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):*

2.1. *îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.*

2.2. *Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.*

2.3. *Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.*

2.4. *În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.*

2.5. *îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.*

### **REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

*De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecte o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:*

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.

*Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice .a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL.*

*Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe. În principal se face referință la:*

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



de telecomunicații;

- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;

- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;

- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

### **REȚELELE DE GAZE NATURALE**

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

|                                                                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| - depozite carburanți și stații PECO                                                                                         | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile                        | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale                                                                                    | 65 m |
| - paralelism cu linii CF, ecartament normal                                                                                  | 80 m |
| - paralelism cu drumuri:                                                                                                     |      |
| <input type="checkbox"/> naționale                                                                                           | 52 m |
| <input type="checkbox"/> județene                                                                                            | 50 m |
| <input type="checkbox"/> orașe                                                                                               | 48 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras. Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc ..... 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc ..... 15 m;
- față de marginea drumului carosabile ..... 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

*ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.*

*Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91*

| <i>Instalația, construcția sau obstacole</i>                                        | <i>Distanța minimă/m</i> |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                                                     | <i>Presiune redusă</i>   | <i>Presiune medie</i> |
| <i>Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții</i>                    | 3,0                      | 3,0                   |
| <i>Clădiri fără subsoluri</i>                                                       | 1,5                      | 2,0                   |
| <i>Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice</i>          | 1,5                      | 2,0                   |
| <i>Conducte canalizare</i>                                                          | 1,0                      | 1,5                   |
| <i>Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații</i> | 0,6                      | 0,6                   |
| <i>Cămine pentru rețele termice, canalizare,</i>                                    | 1,0                      | 1,0                   |
| <i>Copaci</i>                                                                       | 1,5                      | 1,5                   |
| <i>Stâlpi</i>                                                                       | 0,5                      | 0,5                   |
| <i>Linii de cale ferată –</i>                                                       | 5,5                      | 5,5                   |

#### **TRANSPORTURI RUTIERE**

(1) să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

#### **TRANSPORTURI FEROVIARE**

(2) zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate

(3) zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

**ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ** – conform Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
 STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE



**BODO INVEST**

Str. Zugravi, nr. 15, IAȘI, ROMÂNIA, Tel: +40 0332 440 778, Fax: +40 0332 440 779,  
[office@bodoinvest.com](mailto:office@bodoinvest.com), [www.bodoinvest.com](http://www.bodoinvest.com), RO 18156097, J22/2875/2005

## PROIECTARE. CONSULTANȚĂ. ASISTENȚĂ TEHNICĂ

- *Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m*
- *Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m*
- *Ferme de ovine, caprine: 100 m*
- *Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m*
- *Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m*
- *Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m*
- *Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m*
- *Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m*
- *Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m*
- *Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m*
- *Ferme și crescătorii de struți: 500 m*
- *Ferme și crescătorii de melci: 50 m*
- *Spitale, clinici veterinare: 30 m*
- *Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m*
- *Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m*
- *Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m*
- *Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m*
- *Platforma pentru depozitarea dejecțiilor animal din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m*
- *Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m*
- *Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m*
- *Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m*
- *Stații de epurare a apelor uzate: 300 m*
- *Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m*
- *Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m*
- *Paturi de uscare a nămolurilor: . 300 m*
- *Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m*
- *Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m*
- *Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m*
- *Crematorii umane: 1.000 m*
- *Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m*
- *Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m*
- *Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m*
- *Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m*
- *Parcuri eoliene: 1.000 m*
- *Parcuri fotovoltaice: 500 m*
- *Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m*
- *Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă*

---

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE

proprie) 50 m

- *Rampe de transfer deșeuri 200 m.*

### **5.3. REGULI PRIVIND AMENAJAREA PLANTAȚIILOR DIN CADRUL PARCAJELOR**

Subzona include parcajele în zonele rezidențiale. Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat acestora și echipamentele pentru iluminat public. Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Eliminarea împrejurimilor care deteriorează imaginea urbană și limitează suprafața utilă;
  - Realizarea unei sistematizări verticale corecte, care să dirijeze apele pluviale la rețeaua de canalizare a orașului;
  - Implementarea de mobilier urban și sisteme de iluminat public moderne, funcționale, realizate din materiale durabile în acord cu caracterul urban al zonei;
  - Plantarea suprafețelor de parcare cu arbori de talie mare, cu coronament extins care să contrabalanseze, suprafața orizontală pierdută și să reducă efectul de supraîncălzire al suprafețelor carosabile;
  - Implementarea de specii de arbori mici și arbuști pentru completarea scării verticale vegetale;
  - Alegerea speciilor atât în concordanță cu caracteristicile zonei (climatice/ microclimatice) cât și cu cerințele zonei ( caracter reprezentativ, umbră, filtrare noxe, atenuare a curenților de aer, atenuare a zgomotului – pe tot parcursul anului);
- (1) Pentru amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor se va respecta un raport de 1:3 între spațiul verde / liber (definite ca acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee, respectiv amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon) și suprafața pavată (destinată parcarii), respectiv 37.50 mp de spațiu verde / liber pentru 125 mp de suprafață pavată (echivalentul a 10 locuri de parcare de 2.50 x 5.00 m).
  - (2) Pentru fiecare modul de 37.50 mp se recomandă plantarea a minimum trei arbori de talia I sau II.
  - (3) Se vor folosi specii rezistente la condiții de poluare; se va urmări reducerea în timp și înlocuirea plantațiilor existente de plop, generatoare de puf ce produce alergii în rândul populației; speciile utilizate vor fi de asemenea alese pentru rezistența în timp a trunchiului, în vederea evitării evenimentelor de prăbușire peste zone cu trafic intens; se vor evita speciile producătoare de fructe sau semințe în cantități mari care să se acumuleze pe circulații și să colmateze sistemul de canalizare;
  - (4) Se vor prefera specii cu ritm de creștere accelerat, în vederea obținerii efectului maxim în scurt timp.
  - (5) Pentru a contribui la viteza de formare a volumului vegetal arborescent, la plantare se vor utiliza exemplare care au trecut prin 2-3 extracții în pepinieră, având dimensiuni de minimum 4-6 metri înălțime și un nivel de înserare al coroanei de peste 3 metri.

---

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURĂ  
STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE

- (6) Amenajările vor îngloba specii de arbori cu coronament larg, care să reducă impactul negativ al acestor mari suprafețe mineralizate (parcări) la nivel de ansamblu atât din punct de vedere peisager cât și în ceea ce privește disconfortul termic creat de acest gen de platforme.
- (7) Pentru a permite dezvoltarea în bune condiții a arborilor, precum și pentru a garanta siguranța construcțiilor, arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3.00 m de acestea.
- (8) Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).
- (9) Arborii vor fi amplasați astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora.
- (10) Suprafața de staționare a autovehiculelor se va realiza din dale ecologice inierbate.
- (11) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arbori.
- (12) Pentru acoperirea suprafețelor libere adiacente locurilor de parcare propriu-zise înglobate de zonele plantate din cadrul parcajelor se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie.
- (13) În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- (14) Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformăionale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște).
- (15) Pentru spațiile plantate din cadrul parcajelor este interzisă utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- (16) Toate modificările cu privire la fondul vegetal vor fi introduse în baza de date aferentă cadastrului verde al orașului. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.
- (17) Spațiile plantate din cadrul parcajelor vor îngloba echipamente și dotări adaptate activității specific generate de acest fel de spațiu.
- (18) Sistemul de iluminat va asigura securitate utilizatorilor, evitând însă suprapunerea cu rolului echipamentelor de profil amplasate în spațiile adiacente, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (19) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile cadastrului verde cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.



**5.4. NUMĂRUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE / GARARE NECESAR A FI ASIGURAT ÎN INCINTĂ (ÎN AFARA DOMENIULUI PUBLIC) PENTRU CONSTRUCȚII NOI**

În plus față de locurile de din tabelul de mai jos, se vor organiza, separat, locurile de parcare / garare / staționare specifice necesităților funcționale ale activităților (aprovizionare, autocare etc.), după caz.

| <b>FUNCȚIUNE</b>                                                        | <b>NR. MINIM LOCURI DE PARCARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construcții comerciale                                                  | 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;<br>1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;<br>1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp;<br>1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp;<br>pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;<br>la acestea se adăuga spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii. |
| Construcții de cult                                                     | minim 5 locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Construcții învățământ                                                  | 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;<br>pentru învățământul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Construcții de sănătate                                                 | 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistentă de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban;<br>1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagăne de copii.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Construcții și amenajări sportive;<br>Construcții de turism și agrement | 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competitivitate sportive;<br>1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii;<br>obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare;<br>pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane;<br>pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.                           |
| Construcții de locuințe                                                 | 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;<br>1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Întocmit,

Arh. O. Rusu







(INCLUSIV SPATII DE PARCARE CARTIER MAZEPA I)



## LIMITA UTR 26/27

|                                                                                     |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | LOCUIRE COLECTIVA IN CLADIRI CU INALTIME MEDIE (P+4 - 5N, Hcornisa< 20m)                   |
|  | LOCUIRE COLECTIVA IN CLADIRI CU INALTIME MARE (P+8 - 9N, Hcornisa>20m)                     |
|  | INVATAMANT                                                                                 |
|  | COMERT SI SERVICII DE INTERES GENERAL/SPATII COMERCIALE LA PARTERUL BLOCURILOR (ORIGINALE) |
|  | GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE TEHNICO EDILITARA                                          |
|  | SPATII PLANTATE AFERENTE CONDOMINIILOR                                                     |
|  | PLANTATII DE ALINIAMENT                                                                    |
|  | ZONA DE PROTECTIE LEA 220 KW                                                               |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ZONE OCUPATE DE GARAJE PARAZITARE UNDE SUNT NECESARE REAMENAJARI DIN CAUZA DEFICITULUI MARE DE PARCAJE                                                                    |
|    | INCINTE ALE ANSAMBLURILOR DE LOCUINTE COLECTIVE CARE NECESITA OPERATIUNI DE ASANARE/RECONFIGURARE/AMENAJARE                                                               |
|    | INCINTE CU FUNCTIUNI COMERCIALE CARE NECESITA OPERATIUNI DE RECONFIGURARE SI REAMENAJARE PENTRU IMBUNATATIREA MODULUI DE ORGANIZARE A ACTIVITATILOR                       |
|    | COMERT STRADAL IN CONSTRUCTII PROVIZORII DE SLABA CALITATE CU IMPACT VIZUAL NEGATIV ASUPRA IMAGINII URBAINE                                                               |
|   | SPATII COMERCIALE/SERVICII DE INTERES GENERAL LA PARTERUL BLOCURILOR REZULTATE DIN CONVERSIA PARTIALA SAU TOTALA A LOCUINTELOR, CU IMPACT NEGATIV ASUPRA IMAGINII URBAINE |
|  | TERENURI VIRANE/SPATII PLANTATE NEAMENAJATE/INCINTE NEUTILIZATE CU IMPACT VIZUAL NEGATIV ASUPRA IMAGINII URBAINE SI CALITATII LOCUIRII                                    |

|                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                                       |
| <b>SEMNE CONVENTIONALE</b>          |                                                                                       |
| <i>DOTARI COMERCIALE PRINCIPALE</i> |  |
| <i>INVATAMANT</i>                   |  |
| <i>SANATATE</i>                     |  |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Domenii</b>   | <b><u>Disfuncționalități</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Hidrologie       | <p>Risc de inundații datorită ridicării nivelului Dunării și Siretului sau prin pătunderea apei dincolo de linia prin capilaritate spre suprafață</p> <p>Sistem de canalizare subdimensionat reprezintă cauza generatoare de inundații în condițiile producerii de ploți de tipul averselor, rezultând astfel blocarea scurgerii apelor uzate menajere și refuzarea acestora în oraș; o altă consecință a subdimensionării sistemului de canalizare este reprezentată de producerea de infiltrații care generează disoluția materialului din fundul depozitelor lotoaside și producere de fenomene de tasare cu afectarea infrastructurii tehnice de salitaire, rutiere și canalizării</p> <p>Epurarea parțială a apelor uzate deoseare nu a fost pusă în funcțiune treapta terțiară de epurare.</p> <p>Apele freatice din municipiul Galați se înalță în calitate de apă în calitate proastă).</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geomorfologie    | <p>Întreg tereniul de fundare aparținând teritoriului administrativ al municipiului Galați face parte din categoria terenurilor dificile de fundare.</p> <p>Riscul de instabilitate poate apărea atât datorită faptului că în zona de sud a zonei studiate taluzul versanților terasei prezintă multiple acțiuni de teren (prăbușiri, răsări, sironi, surpări, s.a.) în evoluție dar și din cauza defectărilor rețelelor de apă și canalizării care nu ca pezaul instabilității.</p> <p>Infiltrația în terenul de fundare lotoasid a apelor provenite din precipitații sau drept urmare a unor pierderi din conducte și rețele hidroedilitare avariate</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Poluarea aerului | <p>Calitatea aerului din zona analizată este determinată de starea acestui factor la nivelul întregului municipiu.</p> <p>Printre cei mai mari poluatori ai aerului cu compozi chimică se numără Combinatul Siderurgic Argeș Mital, precum și traficul rutier din zonele aglomerate ale orașului. Pentru poluarea cu mercur, principalele surse de poluare sunt arderea din industria prelucrătoare, procesele din industria siderurgică (procedeele de obținere a fontei și a oțelului), activitățile de tratare și depozitare a deșeurilor pericul și alte surse mobile și utajie.</p> <p>Pentru poluarea cu cadmiu, ca surse principale de poluare pot fi amintite arderea din industria prelucrătoare și procesele din industria siderurgică (obținerea fontei și a oțelului).</p> <p>Principalele surse de poluare cu plumb sunt rezultate ale arderea din industria prelucrătoare, procesele din industria siderurgică (obținerea fontei și a oțelului), precum și traficul rutier.</p> <p>Problemele legate de calitatea aerului, în zona de studiu, sunt identificate cu precădere pe marile artere de circulație: Bd. Brăilei.</p> |
| Zgomot           | <p>Nivelul de zgomot din zona analizată este determinat de starea acestuia la nivelul întregului municipiu.</p> <p>În zona analizată, cu precădere pe marile artere de circulație - Bd. Brăilei, din cauza depășirii cu valori a automobilor și zgomotul produs de acestea generează o senzație puternică de disconfort.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Spatii plantate  | <p>În cadrul zonei studiate nu se evidențiază ecosisteme foarte bine conturate sau care să aibă o valoare deosebită.</p> <p>Din punct de vedere al calității vegetetiei la nivel arboreesc și arbustiv zona se confruntă cu o vegetație îmbătrânită sau debilitată din cauza unor atacuri de boli sau diuinilor netratate la timp, precum și din cauza unei serii de lucrări de gestionare neaplicate corespunzător.</p> <p>Detalii despre situația spațiilor plantate din cadrul zonei studiate sunt prezentate în cadrul cap. 2.5. și 3.2. A călătoria spațiilor publice și peisajele;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Deșeuri          | <p>Zona beneficiază de un punct de colectare a gunoului; Pubelele nu sunt de tip selectiv.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| <p align="center"><b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b><br/> <b>PUZ RESTRUCTURARE URBANA</b><br/> <b>ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA - CARTIER MAZEPA</b></p>                    |                |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
| ZONIFICARE FUNCTIONALA<br>SITUATIA EXISTENTA                                                                                                                               | SUPRAFATA (mp) | PROCENT %<br>din total |
| <b>LOCUINTE SI FUNCTIUNI<br/>COMPLEMENTARE</b>                                                                                                                             | <b>9704,03</b> | <b>12,60872</b>        |
| Locuire colectiva in cladiri cu inaltime medie<br>(P+4 - 5N), H <sub>comiss</sub> <18m                                                                                     | 6325,14        | 8,218417               |
| Locuire colectiva in cladiri cu inaltime medie<br>(P+4 - 5N), H <sub>comiss</sub> <18m<br>prevazute la parter cu spatii comerciale<br>rezultate din conversia locuintelor. | 2990,89        | 3,88614                |
| Locuire colectiva in cladiri cu inaltime medie<br>(P+4 - 5N), H <sub>comiss</sub> <18m<br>pentru care se admite mansardarea cladirilor<br>existente *                      | -              |                        |
| Locuire colectiva in cladiri cu inaltime mare<br>(P+10 - 11N), H <sub>comiss</sub> >20m                                                                                    | -              |                        |
| Locuire colectiva in cladiri cu inaltime mare<br>(P+10 - 11N), H <sub>comiss</sub> >20m<br>prevazute la parter cu spatii comerciale din<br>proiectul original              | 388            | 0,504138               |
| <b>COMERT SI SERVICII DE<br/>INTERES GENERAL</b>                                                                                                                           | <b>2800,24</b> | <b>3,638424</b>        |
| COMERT SI SERVICII DE INTERES<br>GENERAL (EXCLUSIV LOCUIRE) - provenit<br>din proiectul original                                                                           | 1225,76        | 1,592661               |
| COMERT SI SERVICII DE INTERES<br>GENERAL (EXCLUSIV LOCUIRE) - provenit<br>din proiectul original - incinta                                                                 | 609,89         | 0,792446               |
| COMERT SI SERVICII DE INTERES<br>GENERAL (EXCLUSIV LOCUIRE) - stradal                                                                                                      | 393,57         | 0,511376               |
| CLADIRI PENTRU SANATATE                                                                                                                                                    | 571,02         | 0,741941               |

|                                                                  |                |                 |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE<br/>(invatamant)</b>           | <b>6358,19</b> | <b>8,261359</b> |
| SCOALA                                                           | 1054           | 1,369489        |
| TERENURI AFERENTE SCOLII                                         | 5304,19        | 6,89187         |
| <b>GOSPODARIE COMUNALA SI<br/>ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA</b>     | <b>110</b>     | <b>0,142926</b> |
| CIRCULATII PIETONALE                                             | 13584          | 17,65004        |
| CIRCULATII AUTO, PARCAJE                                         | 19552,54       | 25,40512        |
| SPATII VERZI                                                     | 21537          | 27,98358        |
| SPATII PLANTATE AFERENTE<br>CONDOMINIILOR                        | 13887          | 18,04374        |
| SPATII PLANTATE DE ALINIAMENT SI<br>AFERENTE CIRCULATIILOR       | 7650           | 9,939841        |
| <b>TERENURI OCUPATE CU CLADIRI<br/>PARAZITARE, DEZORGANIZATE</b> | <b>2304</b>    | <b>2,993646</b> |
| GARAJE PARAZITARE                                                | 1013           | 1,316217        |
| <b>TOTAL TERENURI PUZ</b>                                        | <b>76963</b>   | <b>100</b>      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                                                                                       |                                                                                                                                               |  |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|
|  <p><b>PROIECTANT GENERAL</b><br/> <b>PROIECTARE, CONSULTANTA, ASISTENTA TEHNICA</b><br/>         Str. Zupavei, nr. 15, 0481; Tel: 0332 440 771; Fax: 0332 440 779<br/>         office@bodoinvest.com; www.bodoinvest.com<br/>         RO 18156097 J22/2875/2005</p> <p><b>BODO INVEST.</b></p> |                |                                                                                       | <p><b>Beneficiar:</b></p> <p><b>MUNICIPIUL GALATI</b></p>                                                                                     |  | <p><b>Proiect nr.:</b></p> <p><b>823/2015</b></p> |
|  <p><b>PROIECTANT SPECIALITATEA URBANISM</b><br/> <b>s.c. ASIMPTOTIC srl</b><br/>         Iasi, J22/3142/2008 Tel:0722-717279</p>                                                                                                                                                               |                |                                                                                       | <p><b>Amplasament:</b></p> <p><b>carter Mazepa - complex comercial Ancora<br/>mun. Galati, jud. Galati</b></p>                                |  |                                                   |
| <b>SPECIFICATIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>NUMELE</b>  | <b>SEMNTATURA</b>                                                                     | <p><b>SCARA:</b> <small>folio proiect</small><br/> <b>PUZ - RESTRUCTURARE URBANA - ZONA COMPLEX<br/>COMERCIAL ANCORA - CARTIER MAZEPA</b></p> |  | <b>Faza: II.4<br/>PUZ</b>                         |
| <b>SEF PROIECT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | arh. OANA RUSU |  | <p><b>DATA:</b><br/> <b>2016</b></p>                                                                                                          |  | <b>Plansa nr.:</b>                                |
| <b>PROIECTAT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | arh. OANA RUSU |  | <p><b>AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STR. ALEXANDRU LAPUSNEANU -<br/>STRADA ROSIORI (INCLUSIV SPATII DE PARCARE CARTIER MAZEPA1)</b></p>        |  |                                                   |
| <b>DESENAT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | arh. OANA RUSU |  | <p><b>SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA DISFONCTIONALITATI</b></p>                                                                                 |  | <b>1</b>                                          |







LIMITA PUZ MAZEPA

### TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

**PROPRIETATE PUBLICA**

- |  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | TERENURI IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL |
|  | TERENURI IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES JUDETEAN |
|  | TERENURI IN DOMENIUL PUBLIC AL MUN. GALATI      |

**PROPRIETATE PRIVATA**

- |  |                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | TERENURI IN DOMENIUL PRIVAT DE INTERES NATIONAL                   |
|  | TERENURI IN DOMENIUL PRIVAT DE INTERES JUDETEAN                   |
|  | TERENURI IN DOMENIUL PRIVAT AL MUN. GALATI                        |
|  | TERENURI IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE |
|  | TERENURI AFLATE IN CONDOMINIUM                                    |
|  | TERENURI CU PROPRIETAR INCERT                                     |

### CIRCULATIA TERENURILOR

- |                                                                                     |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TERENURI DESTINATE INCHIRIERII SAU CONCESIONARII                                             |
|  | TERENURI DESTINATE TRANSFERULUI IN DOMENIUL PUBLIC AL MUN. GALATI<br>(CULOAR DE EXPROPRIERE) |

| Nr.  | TIPUL DE PROPRIETATE                                                                                                  | HA       | %     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|
| I.   | PROPRIETATE PUBLICA                                                                                                   |          |       |
| 1.   | Terenuri in domeniul public de interes național                                                                       | 0        | -     |
| 2.   | Terenuri in domeniul public de interes județean (jud. Galați)                                                         | 0        | -     |
| 3.   | Terenuri in domeniul public de interes local (mun. Galați)                                                            | 6.2485   | 81,18 |
| II   | PROPRIETATE PRIVATA                                                                                                   |          |       |
| 4.   | Terenuri in domeniul privat de interes național                                                                       | 0        | -     |
| 5.   | Terenuri in domeniul privat de interes județean                                                                       | 0        | -     |
| 6.   | Terenuri in domeniul privat al mun. Galați                                                                            | 0        | -     |
| 7.   | Terenuri in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice                                                     | 0.2681   | 3.48  |
| 8.   | Terenuri in proprietate privata de tip condominiu                                                                     | 1.1559   | 15,01 |
| III. | ALTE TIPURI DE PROPRIETATE                                                                                            |          |       |
| 9.   | Terenuri aflate in proprietatea mun. Galați pentru care nu a fost stabilita apartenenta la domeniul public sau privat |          |       |
| 10.  | Terenuri aflate in proprietatea altei UATB                                                                            |          |       |
| 11.  | Terenuri cu statutul incert                                                                                           | 0.023732 | 0.30  |
| IV.  | TOTAL TERITORIUL PUZ (măsurători)                                                                                     | 7.6963   | 100   |

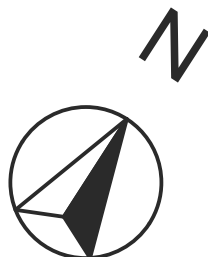
Aceasta planșă este proprietatea S.C. BODO INVEST S.R.L. Este interzisă copierea, difuzarea, împrumutarea sau utilizarea în alte scopuri fără permisiunea scrisă a S.C. BODO INVEST S.R.L.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |                                                                                                                                                                            |  |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|
|  <b>PROIECTARE GENERAL</b><br><b>PROIECTARE, CONSULTANTA, ASISTENTA TEHNICA</b><br>Str. Zegreanu, nr. 15, 4001, Tel: 0322 440 178   Fax: 0322 440 719<br>office@bodoinvest.com; www.bodoinvest.com<br>RO 18156097 322/28752005 |  |  | Beneficiar:<br><b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GALATI</b>                                                                                                               |  | Proiect nr.:<br><b>823/2015</b> |
| <b>BODO INVEST.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  | Amplasament:<br>cartier Mazepa - complex comercial Ancora<br>mun. Galati, jud. Galati                                                                                      |  |                                 |
|  <b>PROIECTANT SPECIALITATEA URBANISM</b><br><b>s.c. ASIMPTOTIC srl</b><br>Iasi, J22/3142/2008 Tel:0722-717279                                                                                                                 |  |  | SCARA: <u>la proiect</u><br><b>PUZ - RESTRUCTURARE URBANA - ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA - CARTIER MAZEPA</b>                                                             |  | Faza: II.4<br><b>PUZ</b>        |
| SPECIFICATIE<br>SEF PROIECT arh. OANA RUSU                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  | <b>1:1000</b>                                                                                                                                                              |  |                                 |
| PROIECTAT arh. OANA RUSU                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | DATA:                                                                                                                                                                      |  | Plansa nr.:<br><b>4</b>         |
| DESENAT arh. OANA RUSU                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  | 2016<br>AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STR. ALEXANDRU LAPUSNEANU - STRADA ROSIORI (INCLUSIV SPATII DE PARCARE CARTIER MAZEPA I) - SITUATA JURIDICA SI CIRCULATIA TERENURILOR |  |                                 |



| SEMNE CONVENTIONALE          |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| DOTARI COMERCIALA PRINCIPALE |  |
| INVATAMANT                   |  |
| SANATATE                     |  |

|                                                                                     |                                                                                                                                                            |                                                                                      |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>L2 - LOCUIRE COLECTIVA IN CLADIRI CU INALTIME MEDIE (P+4 - 5N, Hcomisa&lt; 20m)</b>                                                                     |  |                                                                                      |
|  | <b>L3 - LOCUIRE COLECTIVA IN CLADIRI CU INALTIME MARE (P+8 - 9N, Hcomisa&gt;20m)</b>                                                                       |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>M - COMERT SI SERVICII DE INTERES GENERAL (exclusiv locuire)</b>                                                                                        |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>IS - INSITUTII SI SERVICII - INVATAMANT, OCROTIRE A SANATATII</b>                                                                                       |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>L3c - SPATII COMERCIALE SITUATE LA PARTERUL BLOCURILOR PREVAZUTE IN PROIECTUL INITIAL</b>                                                               |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>L2b - SPATII COMERCIALE/SERVICII SITUATE LA PARTERUL BLOCURILOR PROVENITE DIN CONVERSII</b>                                                             |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>GC - GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE TEHNICO EDILITARA</b>                                                                                              |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>INCINTE CU FUNCTIUNI COMERCIALE CARE NECESITA OPERATIUNI DE RECONFIGURARE SI REAMENAJARE PENTRU IMBUNATATIREA MODULUI DE ORGANIZARE A ACTIVITATILOR</b> |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>CONSTRUCTII PARAZITARE PROPUSE PENTRU DEMOLARE</b>                                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>V1 - GRADINI DE PROXIMITATE (SPATII PLANTATE, LOCURI DE JOACA, SPATII DE SOCIALIZARE, TERENURI DE SPORT)</b>                                            |                                                                                      |  |
|  | <b>V2 - SPATII PLANTATE AFERENTE CONDOMINIILOR</b>                                                                                                         |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>V3 - PLANTATII DE ALINIAMENT</b>                                                                                                                        |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>V4 - SPATII PLANTATE AFERENTE MARILOR BULEVARDE</b>                                                                                                     |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>DALAJE DECORATIVE</b>                                                                                                                                   |                                                                                      |                                                                                      |
|  | <b>ZONA DE PROTECTIE LEA 220 KW:</b>                                                                                                                       |   | <b>ZONA PROTECTIE PUBELE</b>                                                         |



|                                                                                       |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | TRECERI DE PIETONI PROPUSE    |
|  | STATII DE TRANSPORT PUBLIC    |
|  | CIRCULATII PIETONALE          |
|  | CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE |
|  | SENSURI UNICE                 |
|  | LEGATURA CAROSABILA PROPUASA  |



- *nu sunt.*

|                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>Acesta planşa este proprietatea S.C. BODO INVEST S.R.L. Este interzisă copierea, difuzarea, împrumutarea sau utilizarea în alte scopuri fără permisiunea scrisă a S.C.BODO INVEST S.R.L.</p>                                              |  |  |
| <p><b>PROIECTANT GENERAL</b><br/> <b>PROIECTARE, CONSULTANȚĂ, ASISTENȚĂ TEHNICĂ</b><br/> Str. Zugrăvi, nr. 15, IASI, Tel: 0332 440 776 / Fax: 0332 440 779<br/> office@bodoinvest.com; www.bodoinvest.com<br/> RO 18156097 J22/2875/2005</p> |  |  |
| <p><b>BODO INVEST.</b></p>                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| <p><b>PROIECTANT SPECIALITATEA URBANISM</b></p>                                                                                                                                                                                              |  |  |
| <p><b>s.c. ASIMPTOTIC srl</b></p>                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| <p>Iasi, J22/3142/2008 Tel:0722-717279</p>                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| <p>Beneficiar:</p>                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| <p><b>MUNICIPIUL GALATI</b></p>                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| <p>Proiect nr.:<br/><b>823/2015</b></p>                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| <p>Amplasament:</p>                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| <p><b>cartier Mazepa - complex comercial Ancora</b><br/> <b>mun. Galati, jud. Galati</b></p>                                                                                                                                                 |  |  |
| <p>Fişa proiect:</p>                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| <p><b>SCARA: PUZ - RESTRUCTURARE URBANA - ZONA COMPLEX</b></p>                                                                                                                                                                               |  |  |
| <p><b>1:1000 COMERCIAL ANCORA - CARTIER MAZEPA</b></p>                                                                                                                                                                                       |  |  |
| <p><b>DATA: AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STR. ALEXANDRU I LAPUSNEANU -</b></p>                                                                                                                                                               |  |  |
| <p><b>STRADA ROSIORI (INCLUSIV SPATII DE PARCARE CARTIER MAZEPA)</b></p>                                                                                                                                                                     |  |  |
| <p><b>2016</b></p>                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| <p><b>REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONARE FUNCTIONALA</b></p>                                                                                                                                                                                  |  |  |
| <p>Faza: II.4<br/><b>PUZ</b></p>                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| <p>Planşa nr.:<br/><b>2</b></p>                                                                                                                                                                                                              |  |  |



Nr. 48337 / 4-10 2015

✓ Grece  
4-10



CATRE,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI**

**Str. Domneasca, nr. 38**

**Institutia Arhitect Sef – d-na Arh. Teodora Voicila**

In urma analizei cererii Primariei municipiului Galati cu nr. 102518/24.09.2015, depusa la Societatea APA CANAL S.A. cu nr. de inregistrare 48337/25.09.2015 si a documentatiei intocmita de BODO INVEST PROIECTARE, CONSULATANTA, ASISTENTA TEHNICA, si in baza Legii 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare si a Normelor metodologice de aplicare a legii aprobate prin Ordinul MLPTL nr. 1430/2005 si a "Regulamentului de organizare si functionare a serviciului public de alimentare cu apa si canalizare in judetul Galati" aprobat prin Hotararea ADI nr. 56/2013 si a modificarilor aprobate prin Hotararea ADI nr. 44/2015, va comunicam avizul nostru pentru:

**Plan Urbanistic Zonal "Restructurare urbana, zona Complex Comercial Ancora  
Cartier Mazepa I, amenajare artera de legatura strada Alexandru Lapusneanu = strada  
Rosiori, inclusiv spatii de parcare Cartier Mazepa I  
Fundamentarea conditiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica"**

Prezentul aviz este valabil in conditiile respectarii conditiilor si pecizarilor transmise de societatea noastra prin avizul nr. 22965/31.10.2014 pentru investitia Primariei municipiului Galati *Obtinerea autorizatiei de construire pentru Amenajare artera de legatura strada Al. Lapusneanu – strada Rosiori, inclusiv spatii de parcare Cartier Mazepa I* situat in Galati, Cartier Mazepa I.

Prezentul aviz este valabil este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia.

In cazul nerespectarii de dvs. intocmai si in totalitate a prevederilor cuprinse mai sus, calitatea de act legal a prezentului aviz devine nula si neavenita.

**Comisia CTE:**

Presedinte:

Director Tehnic-Productie - ing. Aurel Condurache

Membrii:

Adj. Sef Dep. Apa – sing. George Todosi

Sef Departament Canalizare – ec. Nicolae Romila

Sef Departament Tehnic Proiectare - Ing. Virgil State

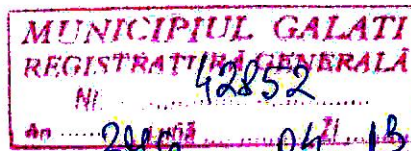
Sef Dep. Apa Canal Exterioare – ing. Liviu Cristea

Sef Serv. Financiar - ec. Tanu Viviana

Secretar: Departament Tehnic Proiectare - Ing. Luminita Vidrasc







C ă t r e,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI**

Urmare cererii dvs., înregistrată la Consiliul Județean Galați cu nr. 2612 din 23.03.2016, 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 – RESTRUCTURARE URBANĂ ZONA COMPLEX COMERCIAL „ANCORA” - CARTIER „MAZEPA I”, AMENAJARE ARTERĂ DE LEGĂTURĂ STR. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU – STR. ROȘIORI, INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE. FUNDAMENTAREA CONDIȚIILOR DE REALIZARE A OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ**

proiect nr. **823/2015** elaborat de **S.C. „BODO INVEST” S.R.L. IAȘI**

S-au prezentat următoarele acorduri și avize la documentație:

- ✓ Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Galați nr. 135 din 03.03.2016;
- ✓ Aviz S.C. „TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS” S.A. nr. 429 din 29.09.2015;
- ✓ Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Galați nr. 732 din 02.10.2015;
- ✓ Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „General Eremia Grigorescu” al județului Galați nr. 2805952 din 31.09.2015;
- ✓ Aviz Societatea „Electrocentrale Grup” S.A. București – Societatea „Electrocentrale” Galați nr. 7101 din 23.10.2015;
- ✓ Aviz Distrigaz Sud Rețele GDF SUEZ nr. 309976805 din 15.10.2015;
- ✓ Aviz Primăria municipiului Galați nr. 102518 din 05.10.2015;
- ✓ Aviz S.C. „CALORGAL” S.A. Galați nr. 9952 din 16.10.2015;
- ✓ Aviz S.C. „APĂ CANAL” S.A. Galați nr. 48337 din 07.10.2015;
- ✓ Studiul topografic avizat de OCPI prin procesul-verbal de recepție nr. 244/2015;

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local va aproba documentația și prezentul aviz prin hotărâre și va transmite un exemplar din această hotărâre Consiliului Județean Galați.

**PREȘEDINTE,**  
**DUMITRESCU MĂRIOARA**





PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI  
Strada Domnească, nr.38, 800830 Galați - ROMÂNIA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF  
SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
TELEFON: 0236/307708, FAX: 0236/461460  
e-mail : arhitectsef@primaria.galati.ro, site :www.primaria.galati.ro

APROBAT  
PRIMAR  
MARIUS STAN

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE  
NR. 5313/ASMG/S.2.2014



În temeiul art.47, alin.3, lit.f din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, care stipulează obligativitatea elaborării planului urbanistic zonal în cazul lucrărilor de infrastructură de transport se solicită elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru obiectul de investiție:

« Amenajare artera de legatura strada Alexandru Lapusneanu - strada Rosiori,  
inclusiv spatii de parcare cartier Mazepa I »

#### 1. ZONA CARE URMEAZA A FI REGLEMENTATA PRIN PUZ :

Zona studiata este dispusa adiacent strazii Brăilei, in partea de sud a acestuia, si este mărginita la sud de strada Roșiori, strada Alexandru Lăpușneanu si blocul „Salcia” la est si de strada Roșiori la vest. Arealul este inclus in UTR 27 si UTR 26, si este mobilat majoritar de blocuri de locuințe colective, cuprinzând câteva clădiri de tip instituții si servicii (unitatea de învățământ: Scoala generala „Mihai Eminescu”, dispensar, clinica stomatologica) si clădiri de comerț (complexul comercial Ancora, alte unități comerciale mici, in general stradale). De asemenea, sunt prezente in zona o serie de construcții parazitare de tip garaj, o mare parte a acestora ocupând un areal destructurat in partea de nord a amplasamentului - intre școala si complexul Aurora.

Zona studiata prin PUZ se învecinează cu:

- La sud-est cu UTR 32 Pol de agrement principal - Faleza Dunării
- La sud-vest, nord-vest si nord cu restul UTR 26 Pol urban principal - strada Brăilei
- La est si nord-est cu restul din UTR 27 Locuințe colective - cartier Mazepa

Accesul carosabil la teren se poate realiza astfel:

- la nord prin intermediul strazii Brailei;
- la sud prin intermediul strazii Rosiori;
- la est prin strada Alexandru Lapusneanu;
- la vest: prin intermediul strada Rosiori;

Vecinătățile amplasamentului propus se prezintă, conform ridicării topografice realizate, astfel:

- La nord: strada Brailei
- La est: strada Alexandru Lapusneanu - limita blocurilor R3, B2 si C8;
- La sud: strada Rosiori - limita blocului D1
- La vest: strada Rosiori, bloc BR16 B

#### 2. CATEGORIA FUNCTIONALA A ZONEI

Conform P.U.G.-R.L.U. al municipiului Galati, zona propusa a fi studiata prin P.U.Z. face parte din :

- U.T.R. 26 - Pol urban principal, partial
- U.T.R. 27 - Locuinte colective - cartier Mazepa



### 3. CATEGORIA FUNCTIONALA SOLICITATA

- Amenajare artera de legatura strada Alexandru Lapusneanu - strada Rosiori, inclusiv spatii de parcare cartier Mazepa I

### 4. SCOPUL SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Trama stradala din zona studiata insumeaza cca 1,4 km si este formata din strazi de categoria:

- strada Brăilei - *strada de categoria a II-a*
- strazile Alexandru Lăpușneanu si Roșiori - *străzi de categoria a IV-a*

Aceste circulații sunt completate de alei de acces in spatii de parcare pentru condominii.

În mare parte rețeaua stradală majoră prezintă profiluri și gabarite conforme cu standardele și normativele în vigoare. În rețeaua secundară deficitul sever al locurilor de parcare face ca de multe ori carosabilul să fie îngustat prin parcare în lungul străzilor sau trotuarele să fie blocate de autovehicule staționate.

Datorită densității mari a populației, teritoriul studiat reprezintă în sine o sursă generatoare de trafic prin însăși funcțiunea sa rezidențială.

Vârfurile de trafic se înregistrează dimineața si după-amiaza, odată cu deplasarea populației către si dinspre locurile de munca.

*Poli generatori de trafic:*

- *Complexul comercial Ancora* - atât din punct de vedere a circulației populației care utilizează spatiile comerciale, cat si din punctul de vedere a circulației de aprovizionare.

- *cele doua clădiri cu funcțiuni de sănătate* - care generează trafic pe trei direcții: al clienților (constant de-a lungul programului de funcționare), cel al personalului angajat (concentrat la orele de începere si închidere a programului) si cel de urgente (accidental, dar cu grad mare de prioritate).

- *Scoala generala nr. 28 „Mihai Eminescu”* - traficul generat de aceasta funcțiune este in general concentrat la orele de începere si încheiere a programului, atât din partea personalului didactic, cat si a părinților care vor însoți copiii acasă. Se poate nota ca traficul generat de către si in zona scolii are un grad ridicat de importanta datorita necesității asigurării unor condiții necesare de siguranța datorite prezentei copiilor; In prezent, școala nu beneficiază de o circulație pietonala perimetrala corespunzătoare, si este învecinata cu o zona deteriorata cu grad de risc ridicat - respectiv zona de garaje aflate in stare de semi-demolare - construcții care nu numai ca favorizează prezenta unor elemente sociale indezirabile (vagabonzi, câini comunitari), dar sunt si periculoase prin riscul de prăbușire a zidurilor.

- *locuințele colective din zona, cu pondere majoritara* - trafic concentrat la orele de începere si închidere a programului normal de lucru.

*Configurația tramei stradale:* circulație auto de tip perimetral zonei de interes - prin intermediul străzilor Roșiori si Alexandru Lăpușneanu. Cele doua artere auto înconjoară zona studiata, creând un circuit relativ lung si ineficient datorita lipsei posibilității de traversare a zonei - orice încercare de a accesa zona de locuințe (majoritara in studiul de fata) forțând la parcurgerea întregului circuit in jurul întregului ansamblu. Aceasta soluție este ineficienta si duce la lungimi mari de parcurs, respectiv la o intensificare inutila a traficului din zona. In aceste condiții, țesutul construit interior suprafeței de studiu este sufocat si suferă de frustrări din punct de vedere al accesului cu distante de parcurs cat mai scurte.

Ansamblurile de locuit din zona de studiu au fost construite în mare parte în perioada anilor 1970-1990, după exigentele și normele urbanistice existente la momentul respectiv. Ansamblurile de locuit s-au construit treptat, iar tendința în timp a fost de îndesire a blocurilor în detrimentul spațiului public. Chiar și în aceste condiții, ansamblurile de blocuri au fost amenajate cu spatii pentru parcare, conform gradului de motorizare de atunci.

După anul 1990 majoritatea locuitorilor au optat pentru construcția de garaje pe spatiile parcajelor sau pe terenurile libere din spațiul public. In general, aceasta intervenție a fost realizata in



detrimentul spațiilor verzi.

În zona studiată există un număr relativ mare de astfel de construcții parazitare, atât punctual în vecinătatea mai tuturor blocurilor de locuințe, dar și într-o manieră concentrată în zona dintre complexul comercial Ancora și Școala generală nr.28. Această zonă ocupată în prezent de circa 25 de garaje în marea majoritate amplasate pe teren proprietatea persoanelor fizice dobândit prin ordinul prefectului, necesită reorganizare având un aspect general precar, impropriu unei zone urbanistice din centrul orașului.

#### **Necesitatea investiției:**

În zona Mazepa I s-a constatat o tot mai mare nevoie a creării de locuri de parcare datorită numărului mare de autovehicule din municipiu sau aflate în tranzit, dar și ca urmare a numeroaselor sesizări din partea cetățenilor, care datorită lipsei locurilor de parcare ajung să parcheze pe locuri interzise, spații verzi, trotuare, încurcând astfel și traficul pietonal.

Dezvoltarea infrastructurii destinate parcurii publice, în special parcarilor colective este necesară datorită insuficienței locurilor de parcare dar și pentru decongestionarea traficului de pe străzile din zonă.

Prin asigurarea unui management al locurilor de parcare la suprafață, se urmărește eliberarea carosabilului, a zonelor pietonale precum și fluidizarea și îmbunătățirea condițiilor de preluare a traficului.

Totodată locuitorii din zona Mazepa s-au plâns și de zgomotul din timpul zilei în special la orele de vârf și a poluării cu noxe de eșapament din cauza traficului blocat.

Pentru a elimina poluarea fonică, poluarea cu noxe de la eșapament și pentru a fluidiza traficul la ore de vârf din zona Mazepa se impune ca o necesitate iminentă amenajarea unei artere de legătură între strada Lăpușneanu și strada Roșiori.

Artera de legătură este oportuna pentru că ajută la fluidizarea traficului local, degrează rețeaua de străzi de o sarcină suplimentară asigurând o fluentă constantă în desfășurarea traficului cât și în reducerea zgomotului și a poluării.

Fluidizarea și decongestionarea traficului prin crearea acestei artere de legătură are ca rol deosebit de important de a asigura accesul cât mai rapid al unităților care asigură siguranța populației cum ar fi: poliția, salvarea sau pompierii.

Pentru buna desfășurare a circulației rutiere în condiții optime de siguranță și confort sunt necesare realizarea următoarelor lucrări:

- amenajarea unei artere de legătură (accidental carosabile) între strada Al. Lăpușneanu și strada Roșiori;
- amenajarea unor spații de parcare adiacente, precum și alte spații pentru parcare autoturismelor din zonă;
- suplimentarea spațiilor de parcare în zonă, având în vedere cerințele actuale și punctul de interes generator de trafic: Școala generală nr.28 „Mihai Eminescu”

Conform studiului de fezabilitate aprobat, artera de legătură se va desfășura pe traseu pe actualul spațiu ocupat de garajele existente și asigură legătura dintre cele două străzi.

Întrucât terenul pe care va fi amplasată artera de legătură este parțial proprietatea privată a unor persoane fizice, se vor declanșa procedura de expropriere în conformitate cu legislația în vigoare.

Conform prevederilor din *Legea 255/2010 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local*, se declară că fiind de utilitate publică toate lucrările de construcție de drumuri de interes național, județean și local. În înțelesul acestei legi, lucrările de construcție de drumuri, reprezintă lucrări de construire, reabilitare, dezvoltare, modernizare ori extindere a acestora, astfel încât obiectivul de investiții „Amenajare artera de legătură strada Alexandru Lapușneanu - strada Roșiori, inclusiv spații de parcare cartier Mazepa I” reprezintă lucrări de construcție de drumuri de utilitate publică,



Principalele obiective urmărite prin aceasta restructurare urbană vizează reglementarea circulației carosabile și pietonale, creșterea calității spațiului public existent, stabilirea unor categorii de intervenții la construcțiile existente în vederea îmbunătățirii calității arhitectural-ambientale ale zonei și prin amplasarea unor funcțiuni atractive pentru populație de interes / utilitate publică.

În același timp se va analiza necesitatea redimensionării sau reconfigurării tramei stradale și pietonale, necesitatea realizării de noi artere de circulație carosabilă și pietonală, reglementarea unui sistem de sensuri unice, unde este cazul, precum și crearea de noi parcuri sau redimensionarea celor existente.

Totodată se urmărește reconfigurarea, protejarea și valorificarea spațiilor verzi, stabilirea unui plan de măsuri care să conducă la creșterea calității vieții comunității locale, precum și măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice, în cazul în care acestea vor fi identificate în zona studiată.

#### Circulații și accese

- Accesele carosabile și pietonale se vor reglementa prin studiu de circulație ce va fi elaborat în corelare cu proiectul finanțat din fonduri europene „SISTEME INTELIGENTE PENTRU MANAGEMENTUL TRAFICULUI ÎN VEDEREA CREȘTERII FLUENȚEI ȘI SIGURANȚEI CIRCULAȚIEI ȘI A PREVENIRII CRIMINALITĂȚII”, aflat în derulare.

#### Echipare tehnico-edilitară

- În zona există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare necesare unui ansamblu de locuințe.

#### Protecția mediului

- Se va elabora studiul preliminar de protecția mediului, în conformitate cu *Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe* și cu *Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului* și în concordanță cu cerințelor autorității competente în domeniul protecției mediului

### **5. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

Documentația de urbanism ce se va elabora are ca scop stabilirea reglementărilor specifice pentru zonă precum și asigurarea elementelor de regulament care să susțină restructurarea arealului studiat.

#### **OBIECTIVE**

- a) Asigurarea elementelor de regulament care să susțină restructurarea arealului studiat:
  - se va avea în vedere identificarea și analizarea construcțiilor provizorii/parazitare.
  - redefinirea relației spațiu public - spațiu privat.
- b) Stabilirea/evidențierea statutului juridic și a circulației terenurilor efectuarea măsurărilor topografice ale terenurilor analizate, obținerea avizului OCPI).
  - Redactarea planului topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970 pentru suprafața de teren analizată. În conformitate cu *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, planul topografic va conține și coridorul de expropriere stabilit pe baza variantei finale a studiului de fezabilitate precum și lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv O.C.P.I. Galați precum și ale U.A.T. Galați.
- c) Fluidizarea traficului auto/pietonal prin crearea unei artere de legătură între strada Alexandru Lăpușneanu și strada Roșiori, inclusiv spații de parcare în zona studiată.
  - Identificarea amplasamentului optim pentru crearea unei artere de legătură între strada Roșiori și strada Alexandru Lăpușneanu care să faciliteze accesul autospecialelor de intervenții în zona, dar și accesul elevilor la unitatea de învățământ existentă.
  - Indicarea gabaritelor optime și stabilirea reglementărilor de circulație pentru artera propusă.
  - Reglementarea circulației carosabile și pietonale.  
Se vor analiza și reglementa la nivel de detaliu:
    - a. necesitatea redimensionării/reconfigurării tramei stradale/pietonale conform prevederilor legale;



- b. necesitatea realizării de noi artere de circulație carosabile/pietonală;
  - c. reglementarea unui sistem de senzori unici, unde este cazul;
  - d. crearea de noi parcuri/redimensionarea celor existente.
- d) Creșterea calității spațiului public existent/rezultat prin restructurarea zonei, prin:
- reconfigurarea și mobilarea diferitelor categorii de spații, circulații pietonale și carosabile, parcuri, scuaruri, zone verzi interstițiale, piațete, piețe, etc;
- e) Analiza privind necesarul de dotări publice și gradul de asigurare, reglementarea modului de asigurare a acestora, în corelare cu resursele de teren și morfologia urbană:
- se vor stabili obiectivele de utilitate publică ce se vor concretiza ulterior prin investiții specifice, vor fi analizate și propuse intervențiile necesare realizării acestor obiective. Pentru intervenții de tip expropriere, vor fi identificate și nominalizate imobilele propuse pentru expropriere, precum și avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură care pot susține necesitatea lucrărilor;
  - se vor analiza relațiile spațiale dintre zonele funcționale majore existente și se vor propune dotări/echipamente care să confere personalitate, identitate dar și intimitate zonelor destinate învățământului, serviciilor, locuirii.
  - se va studia cu precădere posibilitatea protejării elevilor și asigurarea unui cadru educativ adecvat.
  - se vor propune măsuri pentru asigurarea unor fluxuri corecte privind colectarea și evacuarea selectivă a deșeurilor menajere.
- f) Creșterea interesului locuitorilor față de zonele studiate și supuse restructurării urbane prin amplasarea unor funcțiuni atractive pentru populație (dotări de interes/utilitate publică).
- g) Se vor stabili categoriile de intervenții posibile la construcțiile existente în vederea îmbunătățirii calității arhitectural-ambientale a zonei.
- h) Reconfigurarea, protejarea și valorificarea spațiilor verzi;
- i) Stabilirea unui plan de măsuri care să conducă la creșterea calității vieții comunității locale;
- j) Măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice, dacă vor fi identificate în zona studiată;
- k) Ghid de bune practici: reabilitare energetică, anvelopare blocuri, mansardare blocuri; gamă coloristică pentru fațade; accentuarea obligativității refacerii în totalitate a elementelor de decorative, etc

Planul Urbanistic Zonal va prelua și va detalia pentru zona studiată, reglementările P.U.G. în avizare.

Alte studii de specialitate pot fi solicitate suplimentar de organismele avizatoare în vederea emiterii avizelor de către acestea.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent, în conformitate Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000; Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

#### 6. ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE, CENTRALE ȘI/SAU ALE SERVICIILOR DESCENTRALIZATE ALE ACESTORA

- Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura, stabilite prin certificatul de urbanism,
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

ARHITECT ȘEF  
ARH. TEODORA VOICILĂ



Intocmit,  
Insp. Grecu Vasilica





**SERVICIUL TEHNIC - CALITATE**

Nr. 9952 / 16.10. 2015

J. Greer  
2010

Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI**

Institutia Arhitect Sef

Urmare solicitarii dumneavoastra inregistrata la CALORGAL S.A. Galati sub nr. 9952/2015 si analizarii documentatiei tehnice prezentate, in baza Legii 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, a Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Legii serviciilor comunitare de utilitati publice nr. 51/2006 cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii serviciului public de alimentare cu energie termica nr. 325/2006, a Regulamentului-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termica, aprobat prin Ordinul presedintelui A.N.R.S.C. nr. 91/2007, societatea noastra emite **avizul favorabil de amplasament pentru obiectivul de investitii:**

**“PUZ – RESTRUCTURARE URBANA – ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA –  
CARTIER MAZEPA  
AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STR. ALEXANDRU LAPUSNEANU – STR. ROSIORI  
(INCLUSIV SPATII DE PARCARE CARTIER MAZEPA I)”**

cu urmatoarele precizari si conditii:

**Precizari:**

*In zona amplasamentului propus, societatea noastra are in exploatare retele de incalzire, apa calda de consum si recirculatie apa calda de consum, pozate in canal tehnic de protectie.*

In zonele: IS – zona de institutii, L – zona de locuit, M – functiuni mixte cu spatii comerciale de dimensiuni medii si mari, GC – zona de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara, V – zona spatiilor plantate publice: exista canalul tehnic de tip circulabil si de tip necirculabil, retele termice pozate aerian (zona M) si retele termice pozate in subsol de bloc (zona L – blocurile D1, D2); care alimenteaza din SC 16, SC 14, SC 15, SC 1 utilizatorii racordati la sistemul de alimentare centralizata cu energie termica.

Canalele tehnice au urmatoarele dimensiuni:

- Canal tehnic circulabil: inaltime x latime : 2,0 m x 1,8 m;  
adancimea pana la dala: aproximativ 1,5 m;
- Canal tehnic necirculabil: inaltime x latime: 0,4 m x 0,5 m;  
adancimea pana la dala: aproximativ 0,8 m;
- Canal tehnic circulabil: inaltime x latime: 2,0 m x 1,5 m;  
adancimea pana la dala: aproximativ 1,2 m;

Intre blocul D1 - str. Rosiori – Complex Ancora, Scoala nr. 28 Mihai Eminescu, blocul D2, exista 5 subtraversari conform traseului figurat pe plansa 3.

**Conditii:**

*Traseele canalelor tehnice in care sunt montate retelele de agent termic secundar, apa calda de consum, recirculare apa calda de consum se vor mentine in pozitia initiala.*



- Predarea amplasamentului se va concretiza prin semnarea unui proces verbal de predare - primire incheiat intre beneficiar/constructor si reprezentantii societatii noastre. Convocarea reprezentatilor CALORGAL S.A. se va face **cu 72 de ore inainte** de data intalnirii, prin adresa scrisa ce se va depune la registratura societatii din str. Crizantemelor nr. 6, Corp A ori prin fax (0236 - 46 55 50) sau telefonic la Dispecerat (numar telefon: 0236 - 31 10 18).

- La predarea de amplasament beneficiarul/constructorul va prezenta avizul emis de catre CALORGAL S.A. Galati si planurile care au insotit avizul.

- Dupa predarea amplasamentului, daca este necesara prezenta delegatilor CALORGAL S.A pe durata executiei lucrarilor si ori de câte ori situatia din teren o impune, pentru acordarea de asistenta tehnica convocarea se va face prin fax sau scrisoare. Dupa convocare se va plati anticipat prezenta delegatului imputernicit.

- Avarierea sau distrugerea partiala ori totala a unor portiuni din reseaua publica (canale tehnice, camine tehnice, conducte, bransamente) provocata cu ocazia executiei lucrarilor proiectate va fi remediata prin grija si pe cheltuiala dumneavoastra, fara a fi exonerati de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu aceste ocazii.

- Se vor respecta prevederile « REGULAMENTULUI – CADRU » al serviciului public de alimentare cu energie termica aprobat prin Ordinul Presedintelui A.N.R.S.C. nr. 91/2007.

- Se vor respecta conditiile impuse de **SR 8591** si **Normativul I 13-02**.

- Solutiile constructive trebuie sa respecte **Normativul privind fundarea constructiilor pe pământuri sensibile la umezire colapsibile Indicativ NP 125/2008**.

- In cazul in care sunt prevazute lucrari de inlocuire ale retelelor de apa rece, canalizare, electrice, gaze naturale, agent termic primar, telefonie, la amplasarea acestora se vor respecta conditiile referitoare la distantele de pozare si protejare ale canalului tehnic in care sunt amplasate conductele de agent termic secundar si apa calda de consum prevazute de legislatia in vigoare si normele tehnice din fiecare domeniu implicat.

- Daca nu se respecta aceste cerinte se vor prevedea lucrari de deviere si/sau protejare a retelelor purtatoare de apa si pentru care se vor prezenta la CALORGAL S.A. documentatiile specifice pentru analiza si avizare.

- Pe durata executiei lucrarilor, pentru a se evita degradarea canalului tehnic si a retelelor de apa calda de consum, incalzire si a caminelor tehnice, pentru asigurarea continuitatii in functionare si a accesului pentru exploatare si interventii, se vor lua masuri de protejare a acestora. In acelasi scop se va evita circulatia, stationarea utilajelor grele, depozitarea materialelor de constructii sau a pamantului rezultat din sapaturi pe traseul canalului tehnic si pe caminele tehnice.

**Se interzice introducerea sau alunecarea molozului, pamantului ori a altor materiale in canalele si caminele tehnice.**

In zona caminelor de vizitare se vor lua masuri suplimentare pentru protejarea capacelor acestora si pentru inaltarea peretilor caminelor (daca este cazul).

**- Pentru pagubele produse ca urmare a unor avarii pe conductele existente, a deteriorarii canalelor, caminelor tehnice situate in zona obiectivului proiectat, CALORGAL S.A. Galati isi declină orice responsabilitate.**

Pentru detalii privind amplasarea canalelor tehnice, a retelelor de incalzire, apa calda de consum, recirculare apa calda de consum, dimensiunile acestora, a bransamentelor veti lua legatura cu reprezentantii CALORGAL S.A Galati

- În cazul nerespectării de dvs. întocmai și în totalitate a prevederilor cuprinse la punctele de mai sus, calitatea de act legal a prezentului aviz devine nulă si neavenită.

**- Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia. In caz contrar, veti solicita in scris reavizarea cu cel putin 15 zile inainte de expirarea termenului de valabilitate.**

Prezentul aviz s-a intocmit in 2 exemplare.

Anexam planurile de situatie.

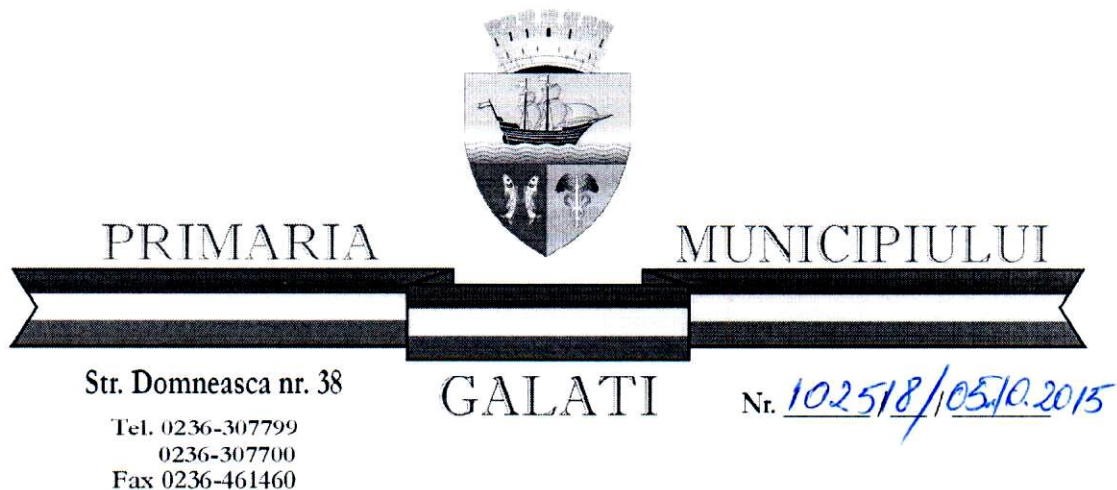
Director Tehnic  
ing. Mihaela ISBAS



Sef Serviciu Tehnic - Calitate,  
ing. Margareta DIACONESCU

Intocmit:  
ing. C. Burlacu





Catre,  
INSTITUTIA ARHITECT SEF

Referitor la adresa dumneavoastra nr.102518/24.09.2015, prin care solicitati avizarea documentatiei de urbanism „ PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA-CARTIER MAZEPA I. AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU – STRADA ROSIORI. INCLUSIV SPATII DE PARCARE CARTIER MAZEPA I”, va comunicam urmatoarele:

In sedinta Comisiei de Siguranta Circulatiei din data de 01.10.2015 a fost analizata solicitarea mai sus mentionata si s-a adoptat urmatoarea hotarare:

Comisia de Siguranta Circulatiei acorda aviz favorabil.

VICEPRIMAR,  
RADU COSCA





*V. Green*  
*20.10*

**Directia Operationala**  
**Serviciul BEX si CAD**  
**B-dul. Marasesti, nr. 4-6**  
**Sect. 4, Bucuresti**  
**Cod postal: 040254**  
**Contact-retele@distrigazsud-retele.ro**  
Interlocutor: Carmen Dan

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI**

Str. Domneasca, nr. 38  
Jud. Galati, Mun. Galati  
Cod Postal:

Nr. 309.976.805 / 15.10.2015

*Arhitect*



Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. **309.976.805** din **30.09.2015**, prin care solicitati informatii privind emiterea avizului de amplasament pentru elaborare **plan urbanistic zonal PUZ – restructurare urbana, zona Complex Comercial Ancora – Cartier Mazepa I. Amenajare artera de legatura strada Alexandru Lapusneanu – strada Rosiori, inclusiv spatii de parcare Cartier Mazepa I , mun. Galati, jud. Galati** va restituim planurile de situatie scara 1:1000 proiect nr. 823/2015 - elaborat de ASIMPTOTIC SRL, arhitect Oana Rusu completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Pe planul de situatie s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale aflata în exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capacele 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 protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, 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:

1. Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
  - a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
  - b. sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
  - c. sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;
  - d. sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale.”
2. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protectie a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

3. Având în vedere că rețeaua de gaze este în dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise veți solicita și avizul societății noastre.

**4. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**

5. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat.

**Adrian DOBREA**  
**SEF SERVICIU**  
**DIRECTIA OPERATIONALA**



**Carmen DAN**

**Operator Cerere-Informatii**

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: 2 planuri de situație sc. 1:1000;

**Achitat cu chitanță/ordin de plată nr/data : -**



Nr.4066/05.04.2016

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI



**Referitor la:** emitere aviz PUZ "Restructurare Urbana Zona Complex Comercial Ancora-Cartier Mazepa 1, Municipiul Galați"

Ca urmare a adresei dvs. inregistrata la registratura SDEE Galați cu nr.3237/18.03.2016 si in urma analizei memoriului tehnic si a planurilor atasate s-a constatat ca in zona analizata exista retele electrice 20 kV, 6 kV respectiv 0.4 kV.

Conform reglementarilor in vigoare - normative tehnice si Legea Energiei nr. 123/10.07.2012 (art 49)., in zona de siguranta a instalatiilor electrice se interzic constructii de orice fel .

In zona analizata, recomandam sa se aiba in vedere urmatoarele:

- respectarea zonelor de protectie si siguranta ale instalatiilor electrice - conform Legii Energiei 123/2012-art 15 si a normativelor tehnice in vigoare;
- rezervarea de amplasamente pentru posturile de transformare necesare alimentarii cu energie electrica a viitoarelor obiective, amplasamente care trebuie sa se gaseasca in centrul zonei de consum (daca este necesar);
- asigurare drum de acces pentru SC ELECTRICA SA, pentru a putea avea acces la capacitatile energetice (art. 46, al. 1);
- pentru obtinerea autorizatiei de construire, pentru obiective noi, este obligatorie obtinerea avizului de amplasament din partea FDEE ELECTRICA DISTRIBUTIE Muntenia Nord SA - SDEE Galați (daca este necesar).

Subliniem ca zonele de protectie ale instalatiilor electrice, sunt stabilite prin normativele tehnice PE 101 A/1989, NTE003/04/00, PE 106/2003, NTE 007/04/00 si Legea Energiei nr. 123/10.07.2012.

Mai precizam urmatoarele:

- terenul pe care sunt construite capacitati energetice este proprietatea statului (Legea energiei electrice 123/2012 art.44, al. 4), ele fiind de utilitate publica. Operatorul de distributie beneficiaza de drept de uz si servitute cu titlu gratuit pe toata durata de existenta a capacitatii energetice (art. 12 si art.14 din Legea Energiei 123/2012);
- la emiterea certificatelor de urbanism se va mentiona si obligativitatea obtinerii avizului de amplasament din partea SDEE Galați.

Prezenta constituie avizul nostru de principiu la aceasta faza, si numai in conditiile de mai sus.

La urmatoarea faza de avizare, veti prezenta planuri de situatie pentru fiecare zona sau obiectiv individual.

DIRECTOR,  
ing. Cezar CRISTIAN



BARSP,  
ing. Ecaterina VIDRU

**SOCIETATEA ELECTROCENTRALE GRUP SA Bucuresti**  
**Societatea ELECTROCENTRALE Galati SA**  
*în insolvență, in insolvency, en procedure collective*



Șos. Smârdan nr. 3, Galați, jud. Galați, cod 800700, ROMANIA  
R.C.: J17/27/12.01.2004 C.I.F. RO16044852  
Conturi IBAN: RO73 RNCB 0141 0328 6541 0815 BCR Galați  
RO16 TREZ 3065 069X XX00 1801 Trezoreria Galați  
Tel: 0040- 0236-448.305 Fax: 0040-0236-448.275  
[secretariat@cetgalati.ro](mailto:secretariat@cetgalati.ro) [www.cetgalati.ro](http://www.cetgalati.ro)



Nr. 7101 / 23.10.2015

*L. Glăsar*  
23.10

CATRE,  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI  
Str. Domneasca nr.3



Referitor la adresa dumneavoastră nr. 102518/24.09.2015 înregistrată la Electrocentrale Galați cu nr. 7101/28.09.2015 privind Plan Urbanistic Zonal " Restructurare Urbană , zona Complex Comercial Ancora, Cartier Mazepa I: Amenajare arteră de legătură str. Alexandru Lăpușneanu – str. Roșiori, inclusiv spații de parcare cartier Mazepa I vă comunicăm că în urma analizării documentatiei depuse Electrocentrale Galați, emite **aviz de principiu** favorabil.

Vă înaintăm atașat planșa nr. 3 din Proiectul nr. 823/2015 faza PUZ preliminar pe care s-a trasat cu linie roșie rețelele de termoficare aparținând Electrocentrale Galați .

Pentru faza de execuție este necesar să depuneți la sediul societății noastre noua documentație în vederea avizării.

Cu stima

**Administrator Special,**  
**Sinan Mustafa**

**Director Tehnic**  
**Dorin Ciobotaru**

**Director Comercial**  
**Mihaela Nestianu**

**Sef serv Marketing**  
**Simona Homner**



*[Signature]*



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



NESECRET  
nr.2805952  
din 31.09.2015  
ex. nr. 1

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
„General Eremia GRIGORESCU” AL JUDEȚULUI GALAȚI  
INSPECȚIA DE PREVENIRE

Către,

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI
- INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF -
- Doamnei Arhitect șef Arh. Teodora Voicilă -



**Referitor la analiza și avizarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA – CARTIER MAZEPA I. AMENAJARE ARTERĂ DE LEGĂTURĂ STRADALĂ ALEXANDRU LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI. INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE CARTIER MAZEPA I. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”**

Urmare a adresei dumneavoastră nr. 102518 din 24.09.2015 referitoare la avizarea documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal „RESTRUCTURARE URBANĂ. ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA – CARTIER MAZEPA I. AMENAJARE ARTERĂ DE LEGĂTURĂ STRADALĂ ALEXANDRU LĂPUȘNEANU – STRADA ROȘIORI. INCLUSIV SPAȚII DE PARCARE CARTIER MAZEPA I. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”**, vă comunicăm faptul ca suntem de acord cu acest proiect (Proiect nr. 823/2015 elaborat de SC Bodo Invest SRL Iași), având în vedere faptul că acesta s-a realizat în concordanță cu prevederile **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, H.G.R. nr. 525/1996**, completat de **H.G.R. nr. 490/2011, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism** (există acces la drumurile publice, iar caracteristicile acceselor permit intervenția mijloacelor de stingere către toate imobilele din zonă), **H.G.R. nr. 26/2006 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România**, precum și ale **Codului Civil** privind amplasarea în parcelă (există posibilitatea accesului forțelor de intervenție către toate obiectivele amplasate în parcelă).

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF  
Colonel  
**Ionel BURLACU**

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

dact/red. O.S.

C:\Mv Documents\oleg\_susan\2015 - 2 exemnlar





**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GALAȚI**

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

**Nr. 135 din 03.03.2016**

Ca urmare a notificării adresate de **Municipiul Galați**, cu sediul în Str. Domneasca, Nr. 38, Galați, Județul Galați, , privind Planul Urbanistic Zonal „Restructurare urbană.Zona Complex Comercial Ancora-cartier Mazepa I. Amenajare arteră de legătură strada Alexandru Lăpușneanu –strada Roșiori, inclusiv spații de parcare cartier Mazepa I. Fundamentarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică.”, înregistrată la APM Galați cu nr. 17209/05.10.2015 în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*

**Agencia pentru Protecția Mediului Galați**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 08.12.2015 și 02.02.2016 și a completărilor depuse la documentație, înregistrate la APM Galați cu nr. 20760/24.11.2015, 1500/20.01.2016, 2044/28.01.2016 și 2470/02.02.2016;
- ca urmare a analizării observațiilor publicului înregistrate la APM Galați cu nr. 3815/19.02.2016, în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 01.03.2016
- în conformitate cu prevederile art. 11 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

**decide:**

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GALAȚI**  
Strada Regiment 11 Siret, nr. 2, Galați, jud. Galați, Cod 800322  
E-mail: [office@apmgl.anpm.ro](mailto:office@apmgl.anpm.ro); Tel. 0236.460.049; Fax 0236.471.009

1/5



**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

Semnătura:

**Planul „Restructurare urbană.Zona Complex Comercial Ancora-cartier Mazepa I.Amenajare arteră de legătură strada Alexandru Lăpuşneanu-strada Roşiori, inclusiv spaţii de parcare cartier Mazepa I. Fundamentarea condiţiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică”, titular Municipiul Galaţi, nu necesită evaluare de mediu şi nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

#### **Obiectivele planului:**

- realizarea arterei de legătură între str. Roşiori şi str. Alexandru Lăpuşneanu, modernizarea reţelei stradale şi reorganizarea circulaţiei
- amenajarea de treceri de pietoni suplimentare şi favorizarea circulaţiei nemotorizate
- desfiinţarea tuturor garajelor şi construcţiilor parazitare şi reamenajarea spaţiilor rezultate
- reorganizarea locurilor de parcare şi spaţiilor verzi
- realizarea de spaţii publice care să se armonizeze şi să le completeze pe cele existente
- amenajarea a 3 locuri de joacă

#### **Bilanţ teritorial**

| ZONE FUNCŢIONALE                                                                                                                                       | EXISTENT       |                       | PROPUS         |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                        | Suprafaţă (mp) | Procent din total (%) | Suprafaţă (mp) | Procent din total (%) |
| LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE                                                                                                                    | 9704.03        | 12,60872              | 9704.03        | 12,60872              |
| Locuire colectivă în clădiri cu înălţime medie (P+4 – 5N), Hcornişă<18 m                                                                               | 6325,14        | 8,218417              | 6325,14        | 8,218417              |
| Locuire colectivă în clădiri cu înălţime medie (P+4 – 5N), Hcornisa<18 m, prevăzute la parter cu spaţii comerciale rezultate din conversia locuinţelor | 2990,89        | 3,88614               | 2990,89        | 3,88614               |
| Locuire colectivă în clădiri cu înălţime mare (P+10-11N), Hcornişă>20 m, prevăzute la parter cu spaţii comerciale din                                  | 388            | 0,504138              | 388            | 0,504138              |

**AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI GALAŢI**

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

E-mail: [office@apmgl.anpm.ro](mailto:office@apmgl.anpm.ro); Tel. 0236.460.049; Fax 0236.471.009

2/5



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Semnătura:



|                                                                                     |          |          |           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| proiectul inițial                                                                   |          |          |           |           |
| COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL                                               | 2800,24  | 3,638424 | 2816,71   | 3,659824  |
| Comerț (exclusiv locuire) provenit din proiectul inițial                            | 1225,76  | 1,592661 | 1225,76   | 1,592661  |
| Comerț (exclusiv locuire) provenit din proiectul inițial – incinta complex Ancora   | 609,89   | 0,792446 | 609,89    | 0,792446  |
| Comerț și servicii de interes general (exclusiv locuire) - stradal                  | 393,57   | 0,511376 | 393,57    | 0,511376  |
| Comerț (exclusiv locuire) – stradal – propus pt. demolare                           | -        | -        | 183,53    | 0,2384465 |
| Comerț (exclusiv locuire) – stradal – extinderi propuse                             | -        | -        | 200,00    | 0,259865  |
| Comerț (exclusiv locuire) – stradal rezultate                                       | -        | -        | 410,04    | 0,532775  |
| Clădiri pentru sănătate                                                             | 571,02   | 0,741941 | 571,02    | 0,741941  |
| INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE                                                      | 6358,19  | 8,261359 | 6358,19   | 8,261359  |
| Școala                                                                              | 1054     | 1,369489 | 1054      | 1,369489  |
| Terenuri aferente scolii                                                            | 5304,19  | 6,89187  | 5304,19   | 6,89187   |
| GOSPODARIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ                                   | 110      | 0,142926 | 270,49    | 0,351455  |
| CIRCULAȚII AUTO, PARCAJE                                                            | 19552,54 | 25,40512 | 22.647,43 | 29,42639  |
| CIRCULAȚII PIETONALE                                                                | 13584    | 17,65004 | 13629,15  | 17,7087   |
| SPAȚII VERZI                                                                        | 21537    | 27,98358 | 19.468,17 | 25,29549  |
| Spații plantate aferente condominiilor                                              | 13887    | 18,04374 | -         | -         |
| Spații plantate de aliniament aferente circulațiilor                                | 7650     | 9,939841 | -         | -         |
| V1-gradini de proximitate (spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare) | -        | -        | 5.363,41  | 6,968816  |
| V2 – spații plantate aferente condominiilor                                         | -        | -        | 9077,95   | 11,79521  |
| V3 – spații verzi aferente marilor bulevarde                                        | -        | -        | 3725,81   | 4,84104   |
| V4 – plantații de aliniament                                                        | -        | -        | 1301,00   | 1,690423  |
| DALAJE DECORATIVE                                                                   | -        | -        | 2.068,83* | 2,688084  |
| TERENURI OCUPATE CU                                                                 | 2304     | 2,993646 | -         | -         |

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GALAȚI**

3/5

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

E-mail: [office@apmgl.anpm.ro](mailto:office@apmgl.anpm.ro); Tel. 0236.460.049; Fax 0236.471.009



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Semnătura:

*[Signature]*



|                                   |              |            |              |            |
|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| CLĂDIRI PARAZITARE, DEZORGANIZATE |              |            |              |            |
| GARAJE PARAZITARE                 | 1013         | 1,316217   | -            | -          |
| <b>TOTAL TEREN PUZ</b>            | <b>76963</b> | <b>100</b> | <b>76963</b> | <b>100</b> |

\* mobilier urban (dalaje decorative) în limita a maxim 10% din suprafața de spațiu verde total, conform art. 18, alin (7) din Legea nr. 24/2007 (republicată) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

**Motivele 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
- nu este probabil ca planul să aibă efecte semnificative asupra mediului
- 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

**Informare și participarea publicului:**

Anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în datele de 01.10.2015 și 05.10.2015 în ziarul „Viața Liberă”.

Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul „Viața liberă” din data de 11.02.2016

În data de 19.02.2016 au fost înregistrate opinii/observații din partea Asociației de proprietari nr. 152 din mun. Galați. În cadrul ședinței Comitetului Special Constituit APM Galați din data de 01.03.2016, observațiile au fost analizate și clarificate împreună cu reprezentantul Asociației de proprietari nr. 152 (d-na Băcanu Roxana) care a fost de acord cu menținerea deciziei etapei de încadrare fără evaluare de mediu.

**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 care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente, care fac obiectul participării publicului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.



Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală care îndeplinește cerințele prevăzute de legislația în vigoare, 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.

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.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Carmen SANDU**



**Șef Serviciu A.A.A,  
Mirela CULCEA**

Întocmit,  
Daniela Nejloveanu/2 ex







**PROCES VERBAL DE RECEPTIE Nr. 244/2015**

Întocmit astăzi **23.04.2015**,  
privind lucrarea **29445** din **17.04.2015**  
având Aviz de începere a lucrărilor cu nr. -, data -



1. Beneficiar : **MUNICIPIUL GALATI**
2. Executant : **S.C. ADRICARD PROJET S.R.L.**
3. Denumirea lucrărilor recepționate : **PLAN TOPOGRAFIC AL IMOBILULUI SITUAT IN MUN. GALATI , ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA-CARTIER MAZEPA 1, STR. AL. LAPUSNEANU-STR. ROSIORI**
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI conform avizului de începere a lucrărilor:
5. Concluzii:
  - PLAN TOPOGRAFIC SUPT AL DOCUMENTATIEI PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ.)
  - DUPA APROBAREA PUZ SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, AVETI OBLIGATIA DE A DEPUNE LA OCPI COPIA HOTARARII DE APROBARE A MUNICIPIULUI GALATI

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**

Inginer șef al Oficiului de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară GALATI,  
**Anica BORDEIANU**

Consilier/Inspector de specialitate,

**Sorin CANTEMIR**







## DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI GALAȚI

Strada Brăilei nr. 177, Cod Poștal: 800578, GALAȚI, ROMÂNIA,

Tel: 0236.463704; Fax: 0236.464060, E-mail: [dspgl@dsp-galati.ro](mailto:dspgl@dsp-galati.ro)

Operator de date cu caracter personal nr. 19481/2011

Compartimentul de Evaluare a Factorilor de Risc din Mediul de Viata si Munca; E-mail: [sanatatepublicagalati@dsp-galati.ro](mailto:sanatatepublicagalati@dsp-galati.ro)

**Nr.732/02.10.2015**

CATRE,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI**

**IN ATENTIA**

**DOMNULUI PRIMAR**

**MARIU STAN**



La adresa dumneavoastra nr.732/28.09.2015 va comunicam:

**AVIZUL FAVORABIL** pentru "Plan Urbanistic Zonal "Restructurare Urbana,Zona Complex Comercial Ancora-Cartier Mazepa I Amenajare Artera de Legatura Strada Alexandru Lapusneanu-Strada Rosiori,Inclusiv Spatiide Parcare Cartier Mazepa I"

**DIRECTOR EXECUTIV  
MEDIC PRIMAR  
DR.MOISE LILIANA**



**SEF DEPARTAMENT DE  
SANATATE PUBLICA  
MEDIC PRIMAR  
DR.GHIURCA MIHAELA**

**SEF COMPARTIMENT EVALUARE  
FACTORI DE MEDIU  
MEDIC PRIMAR  
DR.VRABIE ELENA**

as.ig.pr.Baltatu Kamelia



**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**

Direcția Executivă Operațiuni și Tehnologie  
Direcția Suport Operațional și Control  
Departament Inventarierea Resurselor



**Catre :**

**MUNICIPIUL GALATI**

**GALATI, STR. DOMNEASCA, NR. 42**

**AVIZ CONDITIONAT**

Urmare documentației prezentată la TELEKOM Galati, inregistrata sub nr. 228/ 1056/ 28.09.2015, privind lucrarea: **„PUZ- RESTRUCTURARE URBANA, ZONA COMPLEX COMERCIAL ANCORA - CARTIER MAZEPA I, AMENAJARE ARTERA DE LEGATURA STRADA ALEXANDRU LAPUSNEANU- STRADA ROSIORI, INCLUSIV SPATII DE PARCARE CARTIER MAZEPA I, GALATI,”** vă comunicăm următoarele:

**În zona lucrării propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc. SUBTERANE.**

Avand în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Romtelecom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

Lucrarile pentru care s-a solicitat avizul, efectuate in zona instalatiilor de telecomunicatii, se vor executa numai sub asistenta tehnica a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 ore (zile lucratoare) inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic sau prin fax la Centrul de Telecomunicatii Galați, telefon 0236 404222, sau fax 0236 322660 (d-nul Lupoae Adrian – 0766288802)

- *Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si TELEKOM, la predarea amplasamentului.*
- *Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom, iar in portiunile de paralelism cu acestea, se vor lua masuri de sprijinire a malurilor pentru a se evita prabusirea acestora. Atat in zonele de intersectie cat si in zonele de paralelism ale rețelelor edilitare propuse cu instalatiile Tc. subterane se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.*
- *In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Telekom datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.*
- *Anexam prezentului aviz un exemplar al documentatiei in care a fost inserata, cu aproximatie, infrastructura de comunicatii existenta in zonă.*
- *Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.*



**EXPERIENȚE ÎMPREUNĂ.**

***Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.***

Avizul a fost achitat cu actul nr. B.F. (O.P.) . . . din data de ... 2014, în valoare de 1 x 9.00 EURO+TVA. (unde 1= nr planuri echivalente 0.5mx0.5m scara 1:500)

**AVIZAT**

Responsabil tehnic

ing. Elena Mihaila



Copii:

- ☐ Centru Tc. ....
- ☐ Inv.Retea 1
- ☐ CLIENT