ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 562
din 25.10.2018

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 8, zona delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galaţi şi bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coşbuc, la vest de limite cadastrale proprietăţi private şi Patinoar Galaţi

Iniţiator: Primarul Municipiului Galaţi, Ionuţ - Florin Pucheanu;
Numărul şi data depunerii proiectului de hotărâre: 529/10.09.2018

Consiliul local al Municipiului Galaţi, întrunit în şedinţă ordinară, în data de 25.10.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr. 74110/10.09.2018, a iniţiatorului-Primarul Municipiului Galaţi, Ionuţ - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 74112/10.09.2018, al Instituţiei Arhitect Şef;

Având în vedere raportul de avizare al Comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie şi protecţie a mediului înconjurător;

Având în vedere dispoziţiile art. 56, alin. (1), alin. (4), alin. (5), alin. (6) şi alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere dispoziţiile pct. 29, alin. (2) şi alin. (3) din Anexa 1 la H.C.L nr. 328/25.07.2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare şi funcţionare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism şi a Procedurii privind avizarea şi aprobarea documentaţiilor de urbanism pentru Municipiul Galaţi, astfel cum acestea au fost modificate şi completate prin H.C.L. nr. 317/27.08.2015;

Având în vedere dispoziţiile 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 şi de amenajarea teritoriului, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere dispoziţiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit."c", alin. 5, lit."c" din Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - *Se însuşeşte Raportul informării şi consultării publicului, înregistrat sub nr. 69396/21.08.2018, al documentaţiei Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 8, zonă delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galaţi şi bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coşbuc, la vest de limite cadastrale proprietăţi private şi Patinoar Galaţi, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 – *Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 8, zona delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galaţi şi bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coşbuc, la vest de limite cadastrale proprietăţi private şi Patinoar Galaţi, în vederea realizării obiectivului de investiţii "Construire magazin retail, amenajare parcaje la sol, amenajarea incintei cu spaţii verzi plantate, alei carosabile şi pietonale, semnale publicitare, împrejmuire, organizare de şantier si amenajare gospodărie de apa" – generat de imobilul din bulevardul Henri Coandă nr. 2 (fost bd. Henri Coandă nr. 26, lot 1 si 2), beneficiari, Societatea Manea Construczioni S.R.L. şi Societatea Containers Office S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 3 – *Reglementările privind autorizarea construcţiilor, a amenajărilor, a reţelelor şi echipamentelor urbane se vor aplica în concordanţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu dispoziţiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.*

Art. 4 - *Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani.*

Art. 5 - *Primarul municipiului Galaţi se împuterniceşte cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 6 – *Secretarul municipiului Galaţi va asigura transmiterea şi publicitatea prezentei hotărâri.*

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galaţi,

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
PRIMĂRIA
INSTITUŢIA ARHITECT ŞEF

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
NR. 69396 / 21.08.2018.

Conform Legii 350/2001 - art. 47 - privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele fată de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

În conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011, modificat şi completat prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015 şi Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010, cu modificările şi completările ulterioare întocmim prezentul "raport al informării şi consultării publicului" a documentaţiei Plan Urbanistic Zonal:

Zona de studiu este delimitata la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galaţi şi bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coşbuc, la vest de limite cadastrale proprietăţi private şi Patinoar Galaţi - obiectiv de investiţie "Construire magazin retail, amenajare parcaje la sol, amenajarea incintei cu spaţii verzi plantate, alei carosabile şi pietonale, semnale publicitare, împrejmuire, organizare de şantier si amenajare gospodărie de apa" - generat de imobilul din bulevardul Henri Coandă nr. 26 lot 1 şi lot 2 sau identificat prin nr. cadastrale 123454, 123453 - iniţiator SC Manea Construczioni SRL şi SC Containers Office SRL prin reprezentant d-nul Radu Gheorghe

elaboratori d-nul arh. Mihai Puiu Bacalu, d-nul arh. Paul Alexandru I. Palaghia si d-na arh. Ana Maria V. Palaghia, SC Urbano Arhitect Iasi SRL .

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare şi consultare a publicului nr. 42118/09.05 .2018, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planşei de reglementări aferente planului urbanistic zonal şi a anunţului cu privire la posibilitatea, modul şi perioada în care se pot consulta documentele şi transmite observaţii; identificarea şi notificarea proprietarilor din zona studiată realizată de către investitor; punerea la dispoziţia publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afişarea anunţului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat / elaboratorul documentaţiei de urbanism, au afişat anunţul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în model, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenţia elaborării planului şi în cel puţin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

In perioada de informare şi consultare a publicului nu s-au mai înregistrat obiecţiuni / sugestii din partea proprietarilor.

Prezentul raport al informării şi consultării va fi afişat pe pagina web a primăriei şi la sediul din str. Domneasca nr. 54.

Având în vedere prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare, se propune analizarea, deliberarea şi însuşirea acestui raport în Consiliul Local Galaţi.

ARHITECT -ŞEF
Dr. Arh. Dragoş Horia Buhociu

INTOCMIT
Adriana Blaga

U R B A N O a r h i t e c t I A S I
b i r o u p r o i e c t a r e

Denumirea investiţiei:

PUZ – CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ
Jud. Galați, Mun. Galați, Str. Henri Coandă, nr. 26, Nr.cad. 126263

Beneficiar:

S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L. si
S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L.

Faza de proiectare unică:
PLAN URBANISTIC ZONAL.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:
J 22/ 350/20013
Tel. / Fax : **0232. 26.66.08**

Urbano arhitect S.R.L. IASI
RO 31269085
urbano.arhitect@gmail.com

urbanism **SC URBANO arhitect S.R.L. IASI**

Coordonator urbanism: arh. MIHAI PUIU BACALU (B, C, D, E)

Sef proiect

arh. PAUL PALAGHIA (membru R.U.R. – D1,E)

Arh. ANA PALAGHIA (membru R.U.R. – D1,E)

Arh. Mihai OLĂERU

retele edilitare **SC URBANO ARHITECT SRL IASI**

ing. FLORIN BARAN

ridicare topografica **PF POPA CRISTIAN**

RO-B-F0335/27.10.2010

studiu geotehnic **S.C. GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL BUCURESTI**

ing. CRISTIAN BOBARNAC- Verificator Af atestat MDRT

URBANO arhitect S.R.L. IAŞI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAŞI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail:
urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr. 303/2017
Beneficiar: **S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L.** ȘI **S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L.**
Obiectiv: **CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ**
Jud. Galați, Mun. Galați, Str. Henri Coandă, nr. 26,
Nr.cad. 126263
Faza: **(PUZ) Plan Urbanistic Zonal**

A. PIESE SCRISE

Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE

Fisa de responsabilitati
Borderou general al P.U.Z.
Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
1.2. Obiectul lucrării
1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
2.1. Evoluţia zonei
2.2. Incadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulaţia
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echipare edilitară
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opţiuni ale populaţiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale P.U.G.
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulaţiei
3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecţia mediului
3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

I. DISPOZIŢII GENERALE
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI
4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.
5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5. ANEXE :

5.1. Certificat de urbanism
5.2. Acte proprietate
5.3. Raport de informare al populatiei
5.4. Taxa RUR
5.5. Avize la faza P.U.Z
5.6. Documentatie topografica
5.7. Studiu geotehnic
5.8. Extras carte funciara
5.9. Studiu de fundamentare privind organizarea circulatiei si transporturilor

B. PIESE DESENATE

Nr. plansa	**Denumire**	**scara**
0	Incadrarea in localitate	1/5000
0.1	Incadrarea in zona	1/2000
1	Situatia existenta	1/1000
2	Reglementari urbanistice	1/1000
2.1	Profile stradale	1/1000
3	Reglementari echipare edilitara	1/1000
4	Proprietatea asupra terenurilor	1/1000
5	Ilustrare urbanistica	-

Intocmit,
arh. Ana Palaghia

URBANO arhitect S.R.L. IAŞI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAŞI
J 22/350/2013 RO 31269085
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr. 303/2017
Beneficiar: **S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L.** ȘI **S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L.**
Obiectiv: **CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ**
Jud. Galați, Mun. Galați, Str. Henri Coandă, nr. 26,
Nr.cad. 126263
Faza: **(PUZ) Plan Urbanistic Zonal**

Volumul I- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii

PUZ – Construire magazin retail, amenajare parcaje la sol, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, semnale publicitare, imprejmuire, organizare de santier si amenajare gospodareasca de apa

Beneficiarul lucrarilor / titularul proiectului
S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. ;S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L.
Proiectantul general
S.C. URBANO arhitect S.R.L. IASI
Subproiectanti, colaboratori
Proiectant retele edilitare: **S.C. ROLPROIECT S.R.L./ ing. FLORIN BARAN**
Studii geotehnice: **S.C. GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL BUCURESTI/ ing. CRISTIAN BOBARNAC- Verificator Af atestat MDRT**
Ridicare topografica: **PF POPA CRISTIAN**
Data elaborarii: **IUNIE 2018**

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei- program

În cadrul prezentei documentatii sunt cuprinse solutii si reglementari in scopul mobilarii unei parcele cu constructii destinate comertului si functiuni conexe, pe terenul situat în partea nordica a intravilanului municipiului Galati, str. Henri Coandă intersectie cu Bulevardul George Cosbuc, identificare cadastrala nr. Cad. 126263, in unitatea teritoriala de referinta UTR8- zona mixta de dezvoltare.

Amplasamentul studiat este situat in unitatea teritoriala de referinta UTR8- Bulevardul Cosbuc- zona mixta de dezvoltare, zona constituita de-a lungul principalelor artere la nivel municipal si care contine cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale, echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente.

Documentatie PUZ a fost solicitata prin Certificatul de Urbanism nr., eliberat de Primaria Municipiului Galati pentru realizarea investitiei „CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER SI AMENAJARE GOSPODAREASCA DE APA”- Municipiul Galati, Str.Henri Coanda nr.26 si se intocmeste la solicitarea Primariei Municipiului Galati.

Prin prezenta documentatie de urbanism se urmareste conturarea unui principiu de revitalizare a acestui teritoriu, studiindu-se posibilitatile de realizare a unui imobil cu functiunea de supermarket - comercializare produse alimentare, ambalate si preambalate, comercializare produse panificatie semipreparate, respectiv produse nealimentare.

Conform documentatiei de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017, la **SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR, ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI),** se prevede ca pentru parcele cu suprafata mai mare de 2.000 mp si functiuni de importanta municipala/ supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat, se va elabora obliagatoriu PUZ pentru intregul UTR.

Avand in vedere ca UTR8 are suprafata totala de 138 ha si este constituit din mai multe zone care s-au dezvoltat in etape diferite, cu caractere diferite, atat din punct de vedere functional cat si al tesutului, fara o relatie evidenta din punct de vedere al regurilor de construire, zona de studiu va cuprinde vecinatatile directe ale lotului care genereaza PUZ, formata din loturi cu suprafete mai mari de 10 000 mp.

Totodata se propune stabilirea unor reguli de construire a circulatiilor carosabile si pietonale si extinderea/ completarea echipamentelor tehnico- edilitare, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism Plan urbanistic Zonal.

Tema de proiectare stabilită de către proiectant si investitor şi aprobată de Primaria Municipiului galati prin Avizul de Oportunitate nr. 2/ ASMG 09.05.2018, propune respectarea urmatoarelor conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglemenat prin PUZ

Conform Avizului de Oportunitate nr.2/ ASMG din 09.05.2018 emis de catre Primaria Municipiului Galati, teritoriul studiat este delimitat la nord de limita cadastrala proprietate privata, sud- limita cadastrala Patinoarul Galati (nr. Cadastral 113145) si Bulevardul Henri Coanda, vest- limite cadastrale proprietati private, est- – Bulevardul George Cosbuc.

Avand in vedere adresa de raspuns a Universitatii de Arhitectura si Urbanism „Ion Mincu" Bucuresti nr. 449/ 16.04.2018, inregistrata la Primaria Municipiului Galati cu nr. 36939/ 17.04.2018 si raspunsul Ministerului Dezvoltarii regionale si Administratiei Publice, zona delimitata prin PUZ cuprinde lotul care a generat PUZ si vecinatatile directe ale acestuia, respectiv loturi cu suprafete mari, asupra carora investitia propusa produce impact.

2. Categorii functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti

Terenul studiat este încadrat, conform „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati", aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017, in unitatatea teritoriala de referinta **UTR 8- zona mixta de dezvoltare.**

Generalitati: caracterul zonei

Zonele mixte de dezvoltare sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal si contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente. Totodata, acestea au rolul de a asigura dezvoltarea echilibrata si continuitatea configurativa la nivelul municipiului, prin relationarea principalilor poli de dezvoltare.

Secţiunea I. Utilizare funcţională:

Articolul 1- Utilizări admise:

- locuinte individuale si colective;

- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii

- constructii administrative si birouri;
- constructii financiar bancare;
- constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- institutii, servicii si echipamente publice;
- servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante;
- constructii invatamant;
- constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice);
- constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.

Functiuni existente si mentinute:

- activitati productive in unitati dispersate;
- activitati agrozootehnice;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico – edilitare;
- terenuri cu destinatie speciala

Articolul 2- Utilizări admise cu condiţionari

- se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public- spatii comerciale, expozitionale, etc.;

- se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente;

- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/ echipamente publice;

- pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;

- pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului.

Articolul 3- Utilizări interzise:

Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu fatade oarbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati 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 urmatoarele:

- Activitati productive;
- Activitati agrozootehnice;
- Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unitaţi comerciale: materiale de construcţii;
- Depozite de orice natura;
- Zone gospodarie comunala: cimitire

Interdictii::

- - zone protejate fata de constructii si culoare tehnice (linii de inalta tensiune, gaze naturale si produse petrolifere)- linie electrica aeriana LEA 220KW/ 110KW.

Zonele asupra cărora este instituit un anumit regim de protecţie reglementat prin P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

Zonele de protecţie instituite datorita existentei unor functiuni/echipamente edilitare/ alte constrângeri urbanistice se menţin până la eliminarea/dispariţia elementului generator.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

Conform prevederilor din documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati", aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017, indicatorii maximi pentru UTR 8- zona mixta George Cosbuc:

POT= 80%;

CUT= 4.8

Spatii libere si plantate

Conform prevederilor din documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati", aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017, se prevad urmatoarele:

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;

- curţile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantaţii decorative, inclusiv pe faţade;

- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; elementele fixe de mobilier urban din spaţiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleaşi avize de specialitate ca şi construcţiile;

- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;

- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Constructii comerciale Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, din suprafata terenului- minim 5% spatiu verde.

Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare, conform RGU anexa 6.

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Referitor la capitolul Circulatii si accese, prevederile din din documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati", aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017 sunt:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă/ constructiilor ce formeaza curti interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0m si inaltime de 3,5m;
- accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulaţiei pietonale prin crearea pasajelor şi deschiderea curţilor cu funcţiuni atractive pentru pietoni.

Lucrarile de amenajare ale acceselor pietonale si carosabile realizate pe teren proprietate privata se suporta in intregime de beneficiari.

La amplasament si la zona studiata, accesul auto si pietonal se face din bulevardul Henri Coanda si bulevardul George Cosbuc.

Referitor la capitolul Stationarea autovehiculelor, documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati", aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017 prevede ca autorizarea excutarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora, in afara domeniului public.

Pentru constructii comerciale se prevede 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp, la acestea se adauga spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare, conform RGU anexa 5.

Referitor la capitolul Conditii de echipare edilitara, prevederile din documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati", aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017, sunt:

- Toate construcţiile noi sau reabilitate vor fi racordate la reţelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă; - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spaţiile accesibile publicului la reţeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă şi o reţea de videocomunicaţii conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branşament la reţeaua cablată;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile

In ceea ce priveste echiparea edilitara, in zona exista retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, retele electrice, la care se vor face extinderi de retele sau mariri de capacitate a acestora, precum si racordarea pentru constructiile propuse, pe cheltuiala beneficiarilor. Prin sistematizare verticala se va rezolva si evacuarea apelor meteorice la reteaua d canalizare existenta.

5. Capacitatile de transport admise

Capacitatea de transport a arterelor din zona de studiu este pentru transport auto de pana la 3,5 t.

Amenajarile si constructiile ce se vor executa de catre beneficiar se vor propune numai pe lotul care a generat PUZ. Costurile investitiei si ale lucrarilor conexe necesare functionarii investitiei sunt acoperite in totalitate de catre beneficiari.

Reglementarile urbanistice vor fi stabilite prin PUZ si regulamentul de urbansm aferent, in conformitate cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/ 2000 care aproba „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal" si Ordinului nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, p zone si subzone functionale.

Documentatia PUZ se va elabora in corelare cu prevederile Documentatia de urbanism PUZ aprobata prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galati, b-dul George Cosbuc nr. 251 si prevederile Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie pentru Modernizare linii de tramvai si carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda si Alexandru Macelaru.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale si/ sau tritoriale pentru PUZ

- Plan topografic actualizat, realizat in sistem de proiectie stereografica 1970, cu zona de studiu din avizul de oportunitate;
- Avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Galati;
- Actul administrativ al Agentiei de Protectie a Mediului Galati;
- Extras de carte funciara pentru informare la zi.

Alte avize/ acorduri pot fi solicitate suplimentar in baza conditiilor formulate in avizele / acordurile sus-mentionate.

Fundamentarea propunerilor din cadrul documentatiei se realizeaza pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrari de specialitate prin care se realizeaza analize si propuneri de solutionare a problemelor teritoriului pe domenii, rezultatele acestora avand drept scop sustinerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare care se formuleaza prin PUZ. Se va prezenta obligatoriu studiul de fundamentare privind organizarea circulatiei si transporturilor.

7. Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului.

In conformitate cu Legea nr. 350/ 2001, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordinul Ministerului dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/ 2010 si Regulamentul Local aprobat prin HCL nr. 238/ 26.05.2011, modificat si completat prin HCL nr. 318/ 27.08.2015, documentatia PUZ se va supune consultarii populatiei conform Documentului de planificare a procesului de informare si consultare a publicului.

In concluzie, terenul ce genereaza PUZ are suprafata de 10039.00 mp, conform Act de Alipire incheiere de autentificare nr. 1211/ 23.03.2018 si este proprietatea SC MANEA CONSTRUCZIONI SRL si SC CONTAINERS OFFICE SRL.

Zona studiata prin PUZ si generata de amplasamentul mai sus mentionat are suprafata de 80034,00 mp, face parte din UTR 8, conform PUG Municipiul Galati, aprobat prin HCL nr. 62/ 2015.

Obiectivele urmarite prin PUZ sunt urmatoarele:

1. Pastrarea si respectarea prevederilor PUG, cu pastrarea functiunii existente, de zona mixta de dezvoltare.
2. Stabilirea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare terenului(regim de aliniere, regim de inaltime, procent de ocupare al terenului _POT, coeficient de utilizare a terenului_CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restrictii, aspect exterior ;
3. Reconfigurarea adecvata a circulatiilor carosabile si pietonale;
4. Racordarea la retelele edilitare in zona, extinderea/ completarea echipamentelor tehnice edilitare.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati", aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017 prevede **UTR8_zona mixta de dezvoltare**- identifica zona ca avand potential deosebit de dezvoltare a functiunilor mixte si de extindere catre zonele slab deservite de dotarile comerciale, prin asigurarea existenţei de centre comerciale de desfacere cu amănuntul, în scopul asigurării la nivel local a necesarului zilnic, pe termen scurt, de alimente şi bunuri de consum. Comerţul cu amănuntul pe suprafeţe mari trebuie orientat în principal lângă marile arterele de circulaţie.

Este necesara asigurarea coerenţei dezvoltarii urbanistice a zonei prin realizarea de studii specializate - circulaţii, zone cu interdicţie de construire, asigurare parcaje, reglementări privind conformarea volumelor construite.

Totodată, se recomandă încurajarea conversiei funcţionale a zonelor cu caracter industrial, unitati industriale aflate in general in proprietate private, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

Dinamica inaugurării de unități ale comerțului modern (Shopping City Galati, Magazin Kaufland) indică faptul că piața locală are un potențial de creștere ridicat, situație confirmată de faptul că nici un astfel de magazin nu a fost închis în ultimii ani.

1.3. Surse documentare

În scopul întocmirii prezentei documentaţii au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la stadiul actual al dezvoltarii Municipiului Galati:

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.

a. Plan topografic scara 1/1000, intocmit de catre PF POPA CRISTIAN, prezinta informatii utile analizelor specifice ce se intoScmesc la nivel de P.U.Z., astfel:

- situatia actuala din punct de vedere al analizei topografice;
- situatia juridica a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a constructiilor;
- tipologia si dispunerea terenurilor in zona, elemente necesare la analiza relatiei constructiei propuse cu vecinatatile si la stabilirea conditiilor de amplasare a constructiei;
- construcţii învecinate (destinaţii, aliniere, regim de înălţime, stare, etc.);
- reţeaua stradală (alei, străzi, bulevarde etc.);
- prezenta lucrarilor ingineresti (ziduri de sprijin) si a plantatiilor importante;
- inaltimea cladirilor invecinate;
- identificarea retelelor edilitare (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.).
- amenajări exterioare şi dotări (parcuri, terenuri pentru sport, locuri de joacă pentru copii, zone protejate etc.).

b. Documentatia tehnica cadastrala pentru delimitarea parcelelor- Plan cadastral scara 1/1000;

c. Studiu geotehnic intocmit de catre S.C. GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL BUCURESTI ce ofera informatii de baza prin fisele referitoare la forajele executate privind situarea (sau nesituarea) terenului in zone ferite de riscuri naturale, incadrarea in harta de zonare seismica, stratificatia terenului, caracteristicile apelor subterane, adancimea de fundare, solutii de fundare recomandate;

d. Certificat de urbanism nr. 158/ 12.02.2018;

e. Aviz de oportunitate nr. 2/ ASMG din 09.05.2018

f. Documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017;

g. Documentatia de urbanism PUZ aprobata prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galati, b-dul George Cosbuc nr. 251, elaborator SC EUMETRIA SRL ;

h. Documentatia de avizare a lucrarilor de interventie pentru Modernizare linii de tramvai si carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda si Alexandru Macelaru- elaborator SC Global Service Proiect SRL Bucuresti;

i. Studiul de fundamentare privin organizarea circulatiei si transporturilor- elaborator SC ALMA CONSULTING SRL Focsani/ ing. Relu Razvan Tibrea;

j. Analizarea amplasamentului la fata locului, fotografii;

k. Studiu pentru reglementari edilitare intocmit de SC ROLPROIECT SRL IASI;

l. Releveele fotografice ale clădirilor existente şi ale cadrului natural;

m. Avizele de amplasare emise de către furnizorii locali de utilităţi, avize conform Certificatului de Urbanism;

n. Lista monumentelor şi siturilor istorice.

o. Planul de mobilitate urbana durabila a Municipiului Galati

p. Strategia de dezvoltare a Municipiului Galati 2016-2025

1.3.2. Date statistice

Nu au fost folosite date statistice.

1.3.3. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- Documentatia de urbanism PUZ aprobata prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galati, b-dul George Cosbuc nr. 251, elaborator SC EUMETRIA SRL ;

- Documentatia de avizare a lucrarilor de interventie pentru Modernizare linii de tramvai si carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda si Alexandru Macelaru- elaborator SC Global Service Proiect SRL Bucuresti.

1.3.4. Cadrul legal de elaborare P.U.Z.:

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificata si completata;

- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei nr. 119/ 2014;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Codul Civil Român;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completarile ulterioare;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Legea nr. 82/ 1998 privindregimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. Evoluţia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Amplasamentul ce face obiectul P.U.Z.-ului este situat în intravilanul Municipiului Galati, cartier Micro 39b si Micro 40, in zona mixta de dezvoltare George Cosbuc, zona constituita de -a lungul principalelor artere la nivelul municipal, respectiv Bulevardul George Cosbuc şi care conţine cu precădere locuinţe, servicii generale şi comerciale şi echipamente publice destinate asigurării necesarului şi deservirii zonelor de locuinţe individuale şi colective adiacente.

Initial, zona studiata a avut functiune predominant industriala. Din unitatile industriale traditionale au ramas putine. Cladirile au fost demolate sau au fost refunctionalizate– depozite, comert, mica industrie sau servicii.

Concentrarea zonelor de comerţ şi servicii este evidentă în special în zona central vestică şi central estică a oraşului.

Unităţile comerciale Sopping City Galati, Magazin Kaufland dispuse liniar de-a lungul marilor artere (Coşbuc, Henri Coanda) determina potenţialul de extindere către zonele slab deservite de dotările comerciale.

Punctual, amplasamentul subiect al acestei documentatii a fost demolat, conform extraselor de carte funciara.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In partea de nord si vest , zona are caracter mixt, partial cu spatii comerciale si depozite, activitati productive in unitati dispersate, in stare de functionare, partial platforme vechi industriale, nefunctionale

In partea adiacenta a teritoriului studiat, zona este preponderent dedicata locuirii si serviciilor generale.

Investitiile din imediata vecinatate de pe latura sudica (Magazin Kaufland, Mall Galati- Shopping City), aprobate prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galati, B-dul George Cosbuc nr. 251, au conturat linia de dezvoltare a zonei.

Aflat la limita cartierelor de locuit, langa zone de mica productie si depozitare aflate in reconversie functionala, terenul reprezinta o oportunitate de dezvoltare urbana coerenta.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona are potenţial de dezvoltare deosebit, datorită poziţiei sale în oraş, datorita accesibilitatii ridicate, facilitatata de existenta drumului national DN 26 pe directia Oancea_Murgeni_Husi_ Iasi si a drumului de centura.

Terenul liber de constructii ofera o libertate maxima de propuneri urbanistice. Faptul ca zona are toate utilitatile necesare construirii o face interesanta pentru investitori. De asemenea, lipsa de terenuri libere in intravilanul oraselui indreapta atentia catre rezervele de terenuri foste industriale, nefolosite actualmente.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Tranzit mare al populatiei;
- Existenta tuturor utilitatilor in zona;
- Densitate comerciala redusa.

În ceea ce priveste evoluțiile recente, studiile prospective aferente PUG Galați reflectă ponderea ridicată a autorizațiilor de construire emise pentru funcțiunile locuire și comerț-servicii, rezultând că acestea continuă să fie principalele obiective investiționale, dar și rezultat al necesităților de dezvoltare spațială.

Ponderea locurilor de munca nou create prin implantarea investitiei

Magazinul va avea un impact pozitiv evident, prin completarea si intarirea functiunii comerciale in zona, prin crearea directa a a locurilor de munca permanente si indirecte.

Ca urmare a dezvoltarii agentilor economici locali, conexe investitiei de aproximativ 1.000.000 euro a investitorului, se vor crea in mod indirect si alte locuri de munca.

Stabilitatea locului de munca

Infiintarea imobilului propus va permite crearea de noi locuri de munca, corelate cu nevoile sociale.

Activitatea propusa a se desfasura in cadrul magazinului va garanta stabilitatea locurilor de munca. Factorii determinanti in sustinerea celor afirmate mai sus sunt:

- investitia in sine; sumele importante investite in aceste proiecte demonstreaza interesul pe termen lung al investitorilor si interesul acestuia in profitabilitatea afacerii, riscurile de esec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;

- soliditatea financiara a societatii comerciale ce va realiza investitia.

2.2. Incadrarea în localitate

2.2.1. Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat este incadrat in **UTR8,** zona mixta de dezvoltare.

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism este situat in partea central-vestica a Municipiului Galati, pe partea de vest a Bulevardului George Cosbuc, intersectie cu Bulevardul Henri Coanda, in vecinatea estica cu zona valoroasa din punct de vedere urbanistic, respectiv zona de tesut planificat Planul Rizer (1837), conform Studiului Istoric aferent PUG PMG.

Vecinatatile imediate sunt:

- **la nord**- proprietate privata;
- **la vest** –proprietate privata (nr. Cad. 119351);
- **la sud** –Bulevardul Henri Coanda;
- **la est** – Bulevardul George Cosbuc.

2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea

Accesul la amplasament se face din B-dul George Cosbuc si B-dul Henri Coanda, artere principale in municipiu. Pe aceste strazi exista retele de utilitati, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unitatilor industriale care ocupau zona.

Relatia cu centru orasului si zona adiacenta de locuinte, zona tesut planificat Rizer, aduce perspectivele dezvoltarii zonei din punct de vedere al comertului., contribuind la deservirea zonelor de locuinte individuale si colective adiacente.

1.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

In urma lucrarilor de demolare efectuate anterior demararii prezentului studiu, pe terenul studiat s-a dezvoltat o vegetatie de mici dimensiuni.

Studiul geotehnic preliminar efectuat pe teren constata ca, din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Moderat". Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul se situează la Categoria Geotehnică 3.

Este format dintr-o asociaţie de platouri cu aspect piemontan ce coboară şi se lăţesc treptat spre S, unde trec în terasele Siretului şi Barladului. Spre E, lunca Prutului este dominată de malurile înalte şi ravenate ale acestor platouri.

Arealul studiat se găseşte pe malul stang al Dunării. Zona oraşului Galaţi se extinde pe trei terase ale Dunării (de la 5 la 70 m altitudine), aflându-se la cca. 7 km aval de confluenţa Siretului cu Dunărea şi la cca. 150 km amonte de vărsarea Dunării în Marea Neagră.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Reţeaua hidrografică în zonă este dominată de trei mari colectori – Siretul, Dunărea, Prutul. Astfel în partea de sud a oraşului Galaţi curge Siretul, în partea de sud-est Dunărea, în est curge Prutul, în partea de vest pârâul Cătuşa care debuşează în balta Cătuşa, iar în partea de nord-est se află lacul Brateş.

2.3.3. Clima

Teritoriul judetului Galaţi aparţine în totalitate sectorului cu climă continentală (partea sudică şi centrală însumand mai bine de 90% din suprafata se încadrează în ţinutul cu climă de campie, iar extremitatea nordică reprezentand 10% din teritoriu în ţinutul cu climă de dealuri).

In ambele ţinuturi climatice verile sunt foarte calde şi uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice, dar şi de întreruperi frecvente provocate de advecţiile de aer cald şi umed din S şi SV, care determină intervale mai lungi sau mai scurte de încălzire şi topire a stratului de zăpadă.

Deosebirile cantitative dintre cele două ţinuturi se exprimă prin temperaturi ceva mai ridicate în partea de campie şi precipitaţii mai abundente în partea deluroasă a judetului.

Circulaţia generală a atmosferei Are ca trăsături principale frecvenţa relativ mare a advecţiilor lente de aer temperat-oceanic din V şi NV (mai ales în semestrul cald), frecvenţa de asemenea mare a advecţiilor de aer temperat-continental din NE şi E (mai ales în semestrul rece), precum şi advecţiile mai puţin frecvente de aer arctic din N şi aer tropical maritim din SV şi S.

Temperatura aerului

Mediile anuale sunt mai mari de 10,0°C în ţinutul cu climă de campie (10,5°C la Galaţi);

Mediile lunii celei mai calde, iulie, scad de asemenea de la S catre N (22,6^{0}C la Galaţi);

Mediile lunii celei mai reci, ianuarie, descresc în aceeaşi direcţie, fiind de —3,1°C la ;

Maximele absolute au atins 39,0°C la Galaţi în ziua de 8 august 1904

Minimele absolute au coborat pană la —28,6°C la Galaţi în ziua de 10 februarie 1929

Numărul mediu anual al zilelor de îngheţ este de 91,3 la Galaţi

Precipitatiile atmosferice

Insumează cantităţi variabile de la un loc la altul, evidenţiindu-se totuşi o creştere oarecare de la S spre *N,* datorată creşterii uşoare a altitudinii reliefului.

Cantităţile medii anuale sunt de cca. 426mm la Galaţi

Cantităţile medii lunare cele mai mari se înregistrează în *iunie* şi sunt de cca 62,1 mm la Galaţi.

Cantităţile medii lunare cele mai mici se înregistrează în *februarie* fiind de cca 23,1 mm la Galaţi, *Stratul de zăpada.* Prezintă ample discontinuităţi în timp şi spaţiu. Durata medie anuală este de 41,3 zile la Galaţi. Grosimile medii decadale ating valori maxime în ianuarie şi februarie cînd sunt de max 10cm.

Vanturile

Frecvenţele medii anuale înregistrate la Galaţi indică predominarea vanturilor din NE (19,8%), urmate de cele din N (16,1%), SV (14,7%) şi S (10,0%).

Vitezele medii anuale sunt mai reduse la Tecuci în N (între 1,6 şi 4,0 m/s) şi mai ridicate la Galaţi în S (între 2,4 şi 5,3 m/s).In general vanturile dominante înregistrează viteze medii mai mari.

2.3.4. Condiţii geotehnice

Avand in vedere caracteristicile investitiei precum si conditiile de teren, se estimeaza, o categorie geotehnica 3, „Risc Geotehnic Moderat”.

Din punct de vedere a l zonelor de hazard seismic, conform „Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri” - P100-1/2013, se pot concluziona următoarele:

- Zona cu valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului pentru proiectare ag = 0,3 g
- perioada de control (colţ) Tc = 0,70 s

Conform NP 112/2013, adancimea maxima de inghet in zona amplasamentuhii este de 1.00 m.

Din informatii obtinute din studiile geotehnice facute la amplasamente din vecinatate, se constata ca litologia terenului cu consistenta scazuta (plastic moi cu intercalatii plastic consistente) se continua sub adancimea de 10m pana la adancimi maxime de investigare de 30m.Apa subterana in forajele executate apa subterana a fost interceptata la adancimi de 3.20-5.40 m si are caracter fluctuant. Se va tine seama

de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

Astfel, loessul saturat, desensibilizat (prafuri argiloase plastic moi) intalnit in amplasamentul cercetat se continua si sub adancimea maxima de investigatie actuala; coroborand rezultatele obtinute din studiul terenurilor vecine cu rezultatele obtinute in penetrarile statice executate in amplasament, se poate concluziona ca intercalatii cu fractia argiloasa mai mare (argile prafoase) apar ca plastic consistente pe intervalele de adancime 15 / 17m, 20 / 24m si 29 / 30m.

Apa subterana a fost interceptata la adancimi de cca. 3.50m de la nivelul actual al terenului. De asemenea, in baza umpluturilor eterogene acoperitoare, la adancimi intre 0.30m si 2.50m, s-au identificat slabe infiltratii din ape meteorice sezoniere care au dus la scaderea consistentei materialelor loessoide. Apa prezinta un grad de coroziune scazut fata de metale si o agresivitate sulfatica scazuta fata de betoane si betoane armate.

Coreland toate informatiile, atat de teren cat si de laborator, Succesiunea litologica obtinuta prin lucrarile de investigare in teren si caracterizata geotehnic prin determinarile de laborator, s-a sistematizat astfel:

-0.00m – 1m/2m = strat de umpluturi eterogene notat **U**;

-1m/2m – 10m depozite loessoide moi, notat **L.**

-10m – 21m depozite loessoide plastic consistente.

Locatia cercetata prezinta in suprafata sa platforme si pardoseli ale unor constructii demolate, cu zone unde sunt vizibile portiuni din elevatia fundatiilor si din armaturile stalpilor, structuri care vor fi demolate. Este posibil ca in amplasament sa existe si structuri ingropate de care nu s-a stiut la data efectuarii lucrarilor de prospectiune. De asemenea, paralel cu gardul de pe latura estica (B-dul G. Cosbuc) ar putea exista o retea de canalizare intrucat investigatia F4 a interceptat la adancimea de cca. 0.90m o structura din beton de care nu s-a putut trece (tub din beton sau canivou). Pe lautra nordica a amplasamentului, in jumatatea estica a acesteia, se observa un camin de vizitare colmatat, din zidarie de caramida, precum si un corp de cladire dezafectata.

Este posibil ca in amplasament sa existe si alte structuri ingropate de care nu s-a stiut la data realizarii prezentului studiu geotehnic.

Conform rezultatelor obtinute din penetrarile dinamice, se constata ca umpluturile eterogene interceptate in amplasament au valori N30 cuprinse intre 7 si peste 50 de lovituri ce caracterizeaza materiale neomogene, anizotrope, cu zone afanate in alternanta cu elemente dure (placi din beton, fragmente din beton, caramida).

Pentru stratul II de calcul (teren natural loessoid foarte umed si saturat), se constata ca materialele intalnite spre suprafata terenului au valori N30 cuprinse intre 5 si 14 lovituri si caracterizeaza pamanturi consistente cu trecere in baza spre moi, iar sub adancimea de 2.50m si cu precadere sub adancimea de 3.50m de unde materialele devin saturate, valorile N30 coboara la 1 – 5 lovituri si caracterizeaza pamanturi plastic moi si plastic curgatoare.

Conform interpretarii penetrarilor statice, in amplasament exista risc de lichefiere a materialelor moi pana la adancimi de 7-9m in cazul cutremurelor cu magnitudine peste 7.5 M_W.

Tipurile de terenuri din amplasament, sub umpluturile eterogene, conform NP 074/2014, se incadreaza in categoria terenurilor dificile pentru fundarea directa.

Avand in vedere cotele pana la care au fost identificate umpluturi eterogene (1.00m / 2.00m – local fiind posibile si grosimi mai mari din prezenta in amplasament a unor eventuale structuri ingropate), prezenta nivelului ridicat al apei subterane in amplasament(cca.3.50m) si tinandu-se cont de caracteristicile fizico-mecanice dificile ale depozitelor naturale intalnite (loessuri cu consistente foarte scazute in zona de influenta a apei subterane, desensibilizate la variatii de umiditate, destructurate, subconsolidate), pentru fundarea viitoarei structuri se recomanda fundarea astfel:

ridicarea pe cat posibil a cotei in amplasament;

– teren imbunatatit cu incluziuni rigide si perna de transfer armata cu geogrile si cu geotextil in baza (grosimea pernei va fi de minim 1m);

- fisa incluziunile se recomanda a fi incastrate sub adancimea de 15m de la nivelul actual al terenului in orizontul argilos cu consistenta mai ridicata (plastic consistent);

- perna de transfer se va realiza prin transee pe axele fundatiilor si va avea in baza, executat in prealabil, un blocaj din piatra sparta refuz de ciur / sorturi mari;

- imbunatatirea terenului de fundare cu incluziuni rigide, stabilirea caracteristicilor si dimensiunilor pernei (inclusiv dimensiunile transeelor) se vor face in cadrul proiectarii geotehnice de catre o unitate specializata.

Avand in vedere particularitatile dificile ale terenului de fundare (natura, stare, nivel ridicat al apelor subterane), se impune ca lucrarile pentru infrastructura sa fie executate in sezonul cald (vara) cand temperaturile sunt ridicate si precipitatiile cele mai scazute.

Pentru pardoseala se recomanda ridicarea pe cat posibil a cotei zero, sapatura la maximum 1.20m fata de cota actuala, blocaj in baza sapaturii din material angular grosier (piatra sparta refuz de ciur), terasamentul de sub placa de pardoseala sa fie armat cu geogrile; proiectarea imbunatatirii terenului de fundare se recomanda a fi facuta de catre o unitate de proiectare geotehnica de specialitate.

Soluţiile de fundare recomandate sunt de tip fundare indirectă pentru structura proiectata. Sistemul de fundare se va decide funcţie de sistemul structural al construcţiei şi de calculul la stări limită.

Proiectarea geotehnica privind imbunatatirea terenului de fundare (tip de materiale, dimensiuni, caracteristici, etc) se recomanda a se face de catre o unitate de specialitate.

Pentru calculele de proiectare geotehnică (modelarea interacţiunii teren de fundare – fundatii) se recomandă utilizarea prudentă a rezultatelor încercărilor de laborator realizate până în momentul de faţă.

Valorile propuse pentru indicii şi parametrii geotehnici pot fi considerate valori caracteristice şi vor fi utilizate numai cu luarea în considerare a coeficienţilor de siguranţă parţiali corespunzători abordărilor de calcul şi grupărilor de acţiuni de analizat.

De asemenea, daca la cota de fundare se intercepteaza umpluturi eterogene afanate sau terenuri moi, de consistenta redusa, acestea se vor excava in totalitate si inlocui cu materiale de aport depuse controlat.

Conform specificatiilor normativului privind fundarea constructiilor pe terenuri sensibile la umezire NP 125-2010 se impune ca gropile de fundatie sa fie protejate de variatiile de umiditate din precipitatii.

Se va lua in considerare de catre proiectant, racordarea utilitatilor la sistemul stradal (apa uzata, canalizare), ceea ce impune analiza cotei 0.

De asemenea se recomanda realizarea canalizarii de apa in sistem monolitic sau tub PVC, pentru a nu avea pierderi de apa si scurgeri sub talpa constructiilor.

La realizarea umpluturilor, corespunzator unei tehnologii de executie precizata de proiectant, se va tine seama de umiditatea optima de compactare a materialului ($w_{opt.}$) ce se va stabilii pe baza incercarilor de tip PROCTOR NORMAL/MODIFICAT, conform STAS 1913/13-83, la grosimi de strat compactat ce nu vor depasi 0,20 m.

2.3.5. Riscuri naturale

Terenul studiat este incadrat intr-o zona care are stabilitatea generala asigurata, in contextul actual, la data intocmirii prezentei documentatii.

2.3.6. Caracteristici morfologice, geologice şi hidrogeologice ale zonei

GEOLOGIA Se suprapune în general părţii de S a Platformei Moldoveneşti, în zona în care fundamentul său se afundă şi ia contact cu cel de tip nord-dobrogean.

Cuvertura de sedimentară ce acoperă soclul rigid are grosimi de peste 3000 m, fiind constituit din formaţiuni sedimentare paleozoice şi neozoice.

Din punct de vedere tectonic spaţiul analizat se găseşte în zona de fractură tectonică Focşani – Nămoloasa – Galaţi.

Formaţiuni acoperitoare. În suprafaţă se dezvoltă depozite loessoide de vârstă Pleistocen superior şi Pleistocen mediu cu grosimi de 15 – 30 m, alcătuite în principal din prafuri nisipoase cu intercalaţii de soluri fosile prăfoase argiloase.

Conform „Normativ privind fundarea construcţiilor pa pământuri sensibile la umezire, indicativ NP 125/2010” în zona cercetată se dezvoltă pământuri prăfoase loessoide de grupa B cu tasări suplimentare img ≥ 40 cm.

În baza depozitelor loessoide, la contactul cu argilele antecuaternare se pot identifica orizonturi nisipoase – nisipoase argiloase.

Roca de bază – este de vârstă Neogen (Levantin) – Pleistocen inferior (Villafranchian), fiind reprezentată prin argile marnoase cenuşii cu intercalaţii de nisipuri care în unele zone sunt acoperite de un orizont poros permeabil nisipos villafranchian

Studiul geotehnic este anexat prezentei documentatii.

2.4. Circulaţia

Aspecte critice

Evaluarea circulatiei s-a facut printr-un Studiu de circulatie- elaborator SC ALMA CONSULTING SRL Focsani. Acesta a avut urmatoarele etape:

1). Evaluarea situatiei actuale a traficului rutier din zona

Zona studiată cuprinde o parte din zona Micro 39b și Micro 40.

Zona studiata nu dispune de locuri de parcare longitudinale aferente străzilor ce intră în studiu.

Trama stradală a Bulevardului George Coșbuc are următoarele caracteristici:

- 4 benzi de circulație câte 2 pe sens dintre care o banda mixta (tramvai/vehicul) pe fiecare sens de circulație
- Lațimea părții carosabile 14m, câte 3m pe fiecare bandă
- Trotuare pe ambele părți cu lățimi variabile 3m-4m.

Trama stradală a străzii Henri Coandă are următoarele caracteristici:

- 4 benzi de circulație rutieră câte 2 pe sens
- 2 benzi de circulație tramvai câte o bandă pe sens
- Lațimea părții carosabile 20m, câte 3m pe fiecare bandă de circulație rutieră și 3,5m bandă destinată circulație tramvaelor
- Trotuare pe ambele părți cu lățimi variabile 2m-3m.

Caracteristici de structură și elemente geometrice ale tramei stradale: Trama stradală din zona de studiu a PUZ-ului este formată din străzi II (B-dul George Coșbuc și strada Henri Coandă).

În prezent intersecțiile importante din zona studiată și imediata vecinatate se prezintă astel:

Nr. intersecție	Tipul intersecției	Denumire străzi componente	Tip semnalizare intersecție	Observații teren
1	T	B-dul. George Coșbuc – strada Henri Coandă	semaforizată	Intersecția este functională nu ridică probleme în prezent.

În prezent terenul pe care se propune construirea de spații comerciale și parcări nu are amenjate accese rutiere conforme cu standardele acuale.

Disfuncționalități:

a. Caracteristici socio-economice:

Zona studiată este caracterizată ca fiind o zona comerciala și se rvicii, prin prizma dezvoltarii din ultimii a complexului comercial carrfour cat si a micilor intreprinzatori din incinta compexului Depozit.

După datele preluate din fișa localității, municipiul Galați are în prezent o populație de 287046 de locuitori, din care 83808 salariați. Din adresa nr. 245803/08.12.2014 a serviciului public comunitar de evidență a persoanelor Galați, rezultă pentru zona Micro 39 și micro 40 are o populație de 14120 de locuitori.

b. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic:

Funcțiunea preponderent rezidențială a teritoriului studiat reprezintă o sursă care generează/atrage trafic în special către locurile de muncă și înapoi, către casă. Datorită distribuirii acceselor la locuințe aceste deplasări produc polarizări semnificative ale traficului auto. Pe teritoriul studiat există poli importanți de trafic care vor duce la o creștere în mod semnificativ pe Bulevardul George Coșbuc și strada Henri Coandă iar traficul propriu devine neuniform distribuit pe rețeaua stradală a cartierului, și pot duce la blocaje ale curenților de trafic în perioadele de vârf.

Totuși, străzile perimetrale ale cartierului, mai ales Bulevardul George Cosbuc, prezintă fluxuri auto semnificative fiind un bulevard principal ce face legătura cu latura între partea nordică a orașului Galați și centrul acestuia.

2). Culegerea datelor de trafic

În perioada anului 2017 - 2018 s-au realizat înregistrări de trafic pe decursul unui an pe intervale de timp de 1h în decurs a 24h, astfel putându-se realiza o înregistrare a vehiculelor pe intervale orare.
Dezvoltarea economică în zonă în ultima perioadă a dus la creșterea numărului de societăți comerciale în zonă cu diverse servicii, ce au dus la sporirea traficului în zonă. Prin apariția complexului de magazine Shopping City Mall – Galați, s-a atras un număr semnificativ de vehicule ce tranzitează zona dinspre bulevardul Brăilei spre complexul de magazine.

Pentru zona de studiu s-au efectuat măsurători de trafic pentru a identifica orele de vârf, pentru determinarea fluxurilor majore de circulație și pentru a stabili capacitatea de preluare a traficului din prezent și de perspectivă de către rețeaua stradală existentă. Postul de măsurare au fost amplasat în 1 intersecția dintre strada George Cosbuc și strada Henri Cuandă, contorizările făcându-se pe fiecare braț al intersecției și pe fiecare direcție.

Concluziile rezultate din măsurătorile de trafic:

Fluxurile cele mai importante de vehicule (peste 1000 vehicule etalon/h/sens la orele de vârf) se înregistrează pe strad Henry Cuandă valori peste 400 vehicule etalon/h/sens pe B-dul George Coșbuc.
Vârful de trafic de dimineață se înregistrează în intervalul orar 7:00 - 8:00. Vârful de trafic de după- amiaza se inregistrează în intervalul orar 16:00 - 17:00.

Concluzii în raport cu capacitatea de circulaţie:

În prezent capacitatea de trafic este asigurata de numărul de benzi existente, și nu necesită cresterea numarului de benzi pana în anul 2035;

Pentru perioada de perspectivă 20 numărul de benzi şi lăţimea părţii carosabile satisface cerinţele străzii de categoria a II-a .

Realizarea Complexului Retail va atrage suplimentar un volum de trafic egal cu numărul locurilor de parcare (139 locuri de parcare). Din analiza amenajarii a celor două accese la complexul Retail de pe strada Henri Coandă și b-dul George Coșbuc a rezulta un nivel de serviciu al intersecțiilor C prin simularea acestora cu indicatoare si marcaje rutiere. Accesul de pe strada Henri Coandă se va realiza doar cu relație de dreapta intrare/iesire, pentru vehiculele ce vin dinspre punctul de intersecție cu Henri Coandă. Accesul de pe bulevardul George Cosbuc se va realiza atat cu relație de dreapta cat si cu relatie de stânga, intersecția va crea cozi mici de asteptatre.

Prin creerea de noi puncte de intersectii nu afecteaza semnificativ evolutia traficului in prezent cât și în perspectivă.

Din evaluarea numărului de vehicule ce tranzitează intersecțiile şi nivelul de serviciu al acestora de pe tronsoanele de drum studiate au rezultat următoarele moduri de amenajare al intersecțiilor:

Număr intersecție	Modul de circulație în perioada 2018	Modul de circulație în perioada 2025	Modul de circulație în perioada 2035
1	semafor	semafor	giratie

Din calculul capacității de circulație pentru tronsoanele studiate în perioada de perspectivă de 20 ani a rezultat:

- B-dul George Cosbuc:
  - din perioada trecută până în prezent (2018) traficul nu a produs depășirea capacității numărului de benzi, în prezent 2benzi.
  - În perioada 2018-2035 se constată că numărul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.
- Strada Henri Coanda:
  - din perioada trecută până în prezent (2018) traficul nu a produs depășirea capacității numărului de benzi, în prezent 2 benzi.
  - În perioada 2015-2035 2035 se constată că numărul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.

b. Circulatia pietonala principala si are urmatoarele aspecte critice:
- inexistenta zonelor pietonale;
- aspect si dimensionare necorepunzatoare;
- necesitatea adaptarii la cerinţele persoanelor cu handicap şi ale celor de vârsta a treia;
- lipsa pavimentelor;
- lipsa de tratare corespunzatoare a acceselor pe lot.

c. Circulatia feroviara

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiata este constituita din mixtarea diferitelor functiuni: comert, servicii, statie carburanti si echipamente publice de loisir (Patinoarul Galati) destinate deservirii zonelor de locuinte individuale adiacente existente (regim de inaltime predominant P+1E).

2.5.2. Relaţionări între funcţiuni

Functiunile zonei sunt delimitate de drumuri, zona fiind in asteptarea unei interventii imobiliare de amplare care sa reorienteze functiunile, care vor deveni predominant de comert, servicii generale.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Cercetarea fondului construit existent scoate în evidenţă câteva caracteristici importante ale sale:

- funcţia preponderent de servicii, mica industrie;
- coexistenţa clădirilor în stare bună, realizate din materiale de calitate cu clădiri în stare medie şi cu valoare redusă.
- Zona are gradul de ocupare variat si fond construit adaptat la functiuni;

Terenul care a generat PUZ este liber de constructii, conform extraselor de carte funciara.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In prezent terenul este neconstruit, conform extraselor de informare.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona adiacenta terenului studiat prin documentatia PUZ este reprezentata de functiuni de locuire individuala si colectiva, ceea ce justifica oportunitatea investitiei propuse.

2.5.6. Asigurarea cu spaţii verzi

Terenul care a generat PUZ se caracterizeaza prin lipsa totala a vegetatiei, datorita lucrarilor de degradarea constructiilor/ a cladirilor care au fost pe amplasament, respectiv nu au fost amenajate zone plantate si, ca urmare, constituie un fond peisagistic degradat si dezolant. Terenul care a generat PUZ nu are spatii verzi organizate.

Zona studiata cuprinde, conform PUG, zona spatii verzi si perdele de protectie propuse, respectiv parcul din fata Patinoarului Galati. In zona studiata nu exista zone plantate, exceptie fiind plantatiile de aliniament de pe bulevardul George Cosbuc.

2.5.7. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

2.5.8. Principalele disfuncţionalităţi

Principalele disfunctionalitati ale terenului studiat in relatia cu zona sunt evidentiate in tabelul urmator.
Analiza atentă a zonei relevează o serie de disfuncţionalităţi de care orice intervenţie urbanistică trebuie să ţină seama:

- Necesitatea dotărilor de folosinţă zilnică: servicii, comert;
- lipsa locurilor de parcare.
- lipsa zonelor pietonale
- zona lipsita de cadru natural, fond peisagistic degradant si dezolant.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatie	-trafic intens generat de circulatia de tranzit;	-construirea de centuri ocolitoare a Municipiului Galati
Fond construit si utilizarea terenurilor	-teren viran; -lipsa zonelor pietonale, -lipsa locurilor de parcare	-propuneri urbanistice de comert, servicii, spatii verzi
Probleme de mediu	-noxe generate de circulatia auto de tranzit; -zona lipsita de cadru natural, fond peisagistic degradant si dezolant	-construirea de centuri ocolitoare a Municipiului Galati - asigurarea spatiilor verzi
Protejarea culoarelor tehnice		- se vor obtine avizele detinatorilor de retele edilitare; -daca se vor identifica trasee de utilitati restrictive, acestea vor fi protejate.

2.6. Echiparea edilitară (planşa 4)

Zona dispune de utilităţile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

a. Alimentarea cu apă si canalizare.

Pe amplasament nu sunt conducte de alimentare cu apa si nici de canalizare.

In prezent pe Bulevardul Henri Coanda exista in exploatare retele publice de distributie a apei potabile OL Dn300mm si Dn100mm, inclusiv reteaua publica de canalizare - ovoid din beton, Dext= 1100/1650mm. Pe bulevardul George Cosbuc exista in exploatare retele publice de distributie a apei potabile OL Dn500mm si PREMO Dn600mm, inclusiv reteaua publica de canalizare - B, Dext= 300mm, conform avizului favorabil nr. 15109/2018 emis de APA CANAL SA GALATI. Prin intermediul bransamentului/racordului individual se va asigura atat alimentarea cu apa cat si canalizarea apelor menajere pentru imobilul propus, in acord cu solutia impusa de furnizor.

a. Alimentare cu căldură.

Pe amplasament nu sunt conducte de transport a energiei termice – primar/secundar, conform avizului favorabil nr. 3027/2018 emis de CALORGAL SA. Pentru incalzire se va adopta solutia cu pompa de caldura in sistem VRF, cu functionare cu agenti frigorifici ecologici; sistemul va asigura si climatizarea spatiilor interioare in sezonul cald. Prepararea apei calde menajere se va asigura electric..

b. Alimentarea cu gaze naturale

Zona este deservită de reţele de distributie gaze naturale, aflate in exploatare, conform avizului favorabil nr. 312.674.960 din 09.05.2018, emis de DISTRIGAZ SUD. Beneficiarul nu se va racorda la reteaua de gaze naturale existenta.

c. Alimentarea cu energie electrică

Realizarea investitiei propuse impune obtinerea de catre beneficiar a avizului tehnic de racordare la electricitate, in conformitate cu reglementarile in vigoare din domeniul furnizarii energiei electrice la consumatori. Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate *SDEE MUNTENIA NORD*, conform avizului favorabil nr. 30501819854 din 14.05.2018.

e. Telecomunicaţii

Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarilor documentatiile tehnice de racordare la serviciile de telecomunicatii necesare acestora. Telekom detine retea subterana in zona amplasamentului, conform avizului favorabil conditionat nr. 300 din 07.05.2018.

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat a avut o vreme indelungata folosinta industriala si de depozitare. Recent activitatea de productia s-a restrans, multe cladiri fiind demolate.

In acest moment si in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare in acord cu functiunile urbane si implicit comerciale, este in continua crestere.

Nu exista surse importante de polure a aerului. Emisiile in atmosfera pot fi grupate din cele provenite de la:

- mijloacele de transport, emisiile de gaze de esapament in conditiile de trafic auto intens, in mod deosebit pe B-dul George Cosbuc care traverseaza localitatea de la sud la nord.
- arderile de combustibil solid si lichid pentru incalzirea locuintelor.

Deseurile rezultate din activitatile desfasurate, precum si cele menajere pot constitui surse de poluare in conditiile unei depozitari necorespunzatoare.

Pentru mentinerea echilibrului mediului incojurator si a reglarii debitilor apelor curgatoare sunt necesare in continuare masuri severe de gospodarire intensiva a fondului forestier si prevenirea taierilor ilegale de arbori.

2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Activităţile din mediul urban constituie surse depoluare pentru toţi factorii de mediu, de aceea aceste activităţi trebuie controlate şi dirijate, astfel încât să se reducă la minim impactul asupra mediului.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Din punct de vedere al numărului de probleme identificate pe categorii de probleme, cel mai mare număr s-a identificat în domeniul calităţii apelor de suprafaţă, al gestiunii deşeurilor şi al pericolelor generate de fenomene naturale şi antropice.Din punct de vedere al factorului de mediu sol, impactul antropic poate fi diminuat prin evitarea depozitărilor necontrolate de deşeuri de orice natură.

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii

mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi şi plantaţii de aliniament, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

Zona PUZ-ului nu prezinta riscuri natural sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

2.7.3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.4. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

2.8.1. Puncte de vedere ale administratiei publice locale

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism, Primaria Municipiului Galati si-a exprimat vointa de a se analiza zona prin intermediul unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si de a o organiza urbanistic pentru rezolvarea necesitatilor.

Implementarea legislaţiei de mediu europene face necesară o vastă campanie de informare a populaţiei, a tuturor categoriilor de varstă sau pregătire, privind obligaţiile administraţiei publice locale, a persoanelor fizice şi juridice de a menţine un mediu curat,nepoluat. Populaţia trebuie implicată in acţiuni de protecţie a mediului.

Prin consultarile populatiei ce au avut loc cu prilejul avizarii planurilor de urbanism si proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opozitii fata de functiunea propusa (comert).

Documentatia P.U.Z. îşi propune să circumscrie soluţiile locale, proprii amplasamentului şi zonei, coordonatelor temei şi prevederilor PUG-ului şi să indentifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate în sprijinul realizării investiţiei şi care, să constituie paşi înainte pentru evoluţia zonei.

2.8.2. Puncte de vedere ale populatiei

Primaria Municipiului Galati ca autoritate locală, are rol de decizie şi mediere a intereselor individuale şi a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 privind informarea si consultarea publicului facilitează accesul populaţiei la luarea deciziilor din administraţia publică, la consultarea documentaţiilor de amenajarea teritoriului şi urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate şi integrate în aceste documentaţii. Consultarea populaţiei se realizează prin anunţuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare si / sau dezbatere publică.

2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

Din analiza detaliata asupra diferitelor aspecte urbanistice ale zonei au rezultat urmatoarele **prioritati:**

a. La nivelul circulatiilor (carosabile si pietonale)

- reconfigurarea adecvata a circulatiilor carosabile si pietonale si a intrarilor din exterior (semnalizare, imprejmuire, mobilier urban, cadru vegetal);
- adaptarea circulatiilor pentru persoane cu handicap si celor de varsta a treia;
- cresterea capacitatii de parcare si garare auto, cu spatii amenajate corespunzator.

b. La nivel functional

- diversificarea functionala - includerea de puncte de comert, servicii, alimentatie publica de capacitate medie, loisir, sedii de firma.
- Oportunitati privind aparitia a noi locuri de munca.

c. La nivelul impactului asupra mediului:

- Prevenirea şi limitarea poluării aerului - definitivarea elaborării sistemului de monitoring integrat al mediului;
- Prevenirea şi limitarea poluării solului - extinderea sistemului de colectare selectivă a deşeurilor reciclabile prin creşterea numărului de recipiente de colectare selectivă;

Este necesar să se renunţe la desfăşurarea activităţilor comerciale în amplasamente mai mult sau mai puţin improvizate (apartamente din blocuri de locuinţe, chioşcuri rudimentare, curţi proprietate privată), în favoarea dezvoltării unor centre comerciale corespunzător amenajate, care să asigure atât eliminarea corespunzătoare, controlată a deşeurilor rezultate de astfel de activităţi, cât şi o creştere a calităţii deservirii populaţiei prin aceste tipuri de activităţi. s

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipului Galati recomandă elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unui imobil cu functiunea de centru comercial și funcțiuni conexe, respectiv amenajarea de platforme pentru parcaje auto si amplasare de panouri publicitare.

Suprafata terenului care a generat PUZ este terenul proprietate cu suprafata totala de 10 039.00 mp, situat în intravilanul municipiului Galati, şi aparţine solicitantilor – S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. ȘI S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L., conform extraselor cadastrale și actelor de proprietate anexate.

Mentionam ca ulterior obtinerii Certificatului de Urbanism nr. 158/ 12.02.2018, cele doua loturi identificate prin LOT 1- nr. Cad. 123453 și Lot 2- nr. cad. 123454 au fost alipite, conform Act de alipire, incheiere de autentificare nr. 1211/ 23.03.2018, rezultand parcela cu nr. Cad. 126263, in suprafata totala de 10039,00 mp.

Terenul studiat prin PUZ are suprafata de **80 034.00 mp** si este delimitat la nord de platforma industriala- fosta Fabrica de lapte, sud- Patinoarul Galati (nr. Cadastral 113145), vest- proprietati private, est- – Bulevardul George Cosbuc.

Soluţia propusă pentru organizarea teritoriului are in vedere mentinea zonei functionale existente, cea de zona mixta in dezvoltare, cu urmatoarele mentiuni:

- Functiuni existente si mentinute (activitati productive in unitati dispersate, comert, spatii verzi, constructii aferente constrcutiilor tehnico- edilitare);
- Functiune propusa - constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializaza materiale de constructii. Imobilul propus va avea functiunea de spatiu comercial, cu vanzare produse alimentare, ambalate si preambalate si produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate si preambalate, nu exista productie, nu se transeaza si nu se prepara niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificatie semipreparate de tip „Fornetti", pregatite in 3 cuptoare electrice.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale, cat si beneficiarului, in vederea promovarii si realizarii investitiei pe care si-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Galati, Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) si in concordanta cu legislatia in vigoare.

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare anterior si concomitent cu P.U.Z.

- <u>Studiul topografic:</u>
  - delimitarea limitelor si nivelmetriei amplasamentului ;
  - delimitatarea cadastrala a suprafatei teritoriului studiat prin PUZ.
  - identificarea construcţii învecinate (destinaţii, aliniere, regim de înălţime, stare, etc.);
  - delimitare reţea stradală (alei, străzi, bulevarde etc.);
  - prezenta lucrarilor ingineresti (ziduri de sprijin) si a plantatiilor importante;
  - identificarea retelelor edilitare (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.).
  - amenajări exterioare şi dotări
- **Studiu geotehnic**

Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Moderat". Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul se situează la Categoria Geotehnică 3.

Conform NP 112/2013, adancimea maxima de inghet in zona amplasamentuhii este de 1.00 m.

Apa subterana in forajele executate apa subterana a fost interceptata la adancimi de 3.20-5.40 m si are caracter fluctuant. Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta. De asemenea, in baza umpluturilor eterogene acoperitoare, la adancimi intre 0.30m si 2.50m, s-au identificat slabe infiltratii din ape meteorice sezoniere care au dus la scaderea consistentei materialelor loessoide. Apa prezinta un grad de coroziune scazut fata de metale si o agresivitate sulfatica scazuta fata de betoane si betoane armate.

Conform interpretarii penetrarilor statice, in amplasament exista risc de lichefiere a materialelor moi pana la adancimi de 7-9m in cazul cutremurelor cu magnitudine peste 7.5 M_W.

Tipurile de terenuri din amplasament, sub umpluturile eterogene, conform NP 074/2014, se incadreaza in categoria terenurilor dificile pentru fundarea directa.

Soluţiile de fundare recomandate sunt de tip fundare indirectă pentru structura proiectata. Sistemul de fundare se va decide funcţie de sistemul structural al construcţiei şi de calculul la stări limită.

Proiectarea geotehnica privind imbunatatirea terenului de fundare (tip de materiale, dimensiuni, caracteristici, etc) se recomanda a se face de catre o unitate de specialitate.

Pentru calculele de proiectare geotehnică (modelarea interacţiunii teren de fundare – fundatii) se

recomandă utilizarea prudentă a rezultatelor încercărilor de laborator realizate până în momentul de faţă.

- **Studiu de circulatie**

Din calculul capacității de circulație pentru tronsoanele studiate în perioada de perspectivă de 20 ani a rezultat:

- B-dul George Cosbuc:
  - din perioada trecută până în prezent (2018) traficul nu a produs depășirea capacității numărului de benzi, în prezent 2 benzi.
  - În perioada 2018-2035 se constată că numărul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.
- Strada Henri Coanda:
  - din perioada trecută până în prezent (2018) traficul nu a produs depășirea capacității numărului de benzi, în prezent 2 benzi.
  - În perioada 2015-2035 2035 se constată că numărul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.

- **Studiu retele edilitare**- Zona dispune de utilităţile necesare deservirii imobilelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General al Municipiului Galati (P.U.G.)

In conformitate cu reglementarile documentatiei de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati", aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017, se pot concluziona urmatoarele:

- Teren intravilan, reglementat conform UTR8- zona mixta;
- Categoria functionala a dezvoltarii propuse respecta utilizarea functionala existenta reglementata- constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializaza materiale de constructii;
- Functiuni existente si mentinute:
  - Activitati productive in unitati dispersate;
  - Constructii aferente echipementelor tehnico- edilitare;
  - Spatii verzi.
- Indicatori urbanistici: POT=80%, CUT=4,8. Spatii verzi= minim 5% din suprafata teren;
- H niveluri/ H maxim (metri la coama/ atic) – minim 2/9m, maxim 5/ 18 m.
- Acces carosabil minim de 3.5 m dintr-o circulatie publica in mod direct;
- Accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu;
- Stationare autovehicule- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru unitati de peste 2000 mp, la care se adauga spatiile de parcare autovehicule proprii.
- Echipare edilitara completa;
- Capacitate de transport admisa: 3.5 t.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata nu are cadru natural valoros.

In locul cladirilor demolate au ramas spatii virane, probabil cu fundatii subterane voluminoase.

Terenul studiat prezinta in suprafata sa platforme si pardoseli ale unor constructii demolate, cu zone unde sunt vizibile portiuni din elevatia fundatiilor si din armaturile stalpilor, structuri care vor fi demolate. Este posibil ca in amplasament sa existe si structuri ingropate de care nu s-a stiut la data efectuarii lucrarilor de prospectiune geologice.

Este posibil ca in amplasament sa existe si alte structuri ingropate de care nu s-a stiut la data realizarii studiului geotehnic.

In ultima perioada aceasta zona a suferit schimbari in densificare. In concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea, prin strategii urbanistice, a unui balans optim intre suprafetele construite existente si viitoare si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 5% spatii verzi din totalul suprafetei terenului ce a generat PUZ.

Construibilitatea şi condiţiile de fundare ale terenului

Avand in vedere prevederile normativului NP 074/2014, sistemul constructiei – terenul se incadreaza in categoria geotehnica 3 – Risc geotehnic moderat.

Amplasamentul studiat are stabilitate generala si locale asigurata in ipoteza respectarii recomandarilor din studiul geotehnic.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Pentru confirmarea propunerilor urbanistice a fost intocmit un studiu de circulatie. Concluziile acestuia sunt prezentate in continuare.

Din calculul capacității de circulație pentru tronsoanele studiate în perioada de perspectivă de 20 ani a rezultat:

- B-dul George Cosbuc:
  - din perioada trecută până în prezent (2018) traficul nu a produs depășirea capacității numărului de benzi, în prezent 2benzi.
  - În perioada 2018-2035 se constată că numărul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.
- Strada Henri Coanda:
  - din perioada trecută până în prezent (2018) traficul nu a produs depășirea capacității numărului de benzi, în prezent 2 benzi.

În perioada 2015-2035 2035 se constată că numărul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.

Structura rutiera proiectata

Pentru structura rutiera a acceselor se va avea in vedere studiul geotehnic si calculul de dimensionare a structurii rutiere. Accesul si zonele de parcare va fi prevazut cu imbracaminte rigida. Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa in canalizarea orasului.

Siguranta circulatiei

Pentru siguranta circulatiei se prevad indicatoare de circulatie conform legislatiei in vigoare. Conform avizului Comisiei Municipale pentru Siguranta Circulatiei, la intersectia cailor de acces ale magazinului de retail cu B-dul George Cosbuc si B-dul Henri Coanda, se vor amplasa indicatoare rutiere B2 „Oprire” si D3 „La dreapta”.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii circulatiei auto si pietonale in zona vor fi suportate de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

3.4.1. Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Amenajările carosabile şi pietonale din incintă vor fi compuse din: alei de incintă, trotuare şi platforme pentru parcare.

Accesul auto si pietonal la amplasament se va realiza din atat din Bulevardul Henri Coanda, cat si din Bulevardul George Cosbuc. Accesul pentru aprovizionare se va realiza din Bulevardul George Cosbuc., acces proiectat si dimensionat pentru trafic greu (T.I.R. 40 tone).

Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute de normativ.

3.4.2. Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulaţiei navale

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulaţiei aeriene

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulatiei pietonale

Se va avea in vedere adaptarea propunerii la cerinţele persoanelor cu handicap şi ale celor de vârsta a treia.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Principalele functiuni propuse in zona

Soluţia propusă pentru organizarea teritoriului are in vedere mentinea zonei functionale existente, cea de zona mixta in dezvoltare si prevede, pentru terenul care a generat PUZ, functiunea de constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii.

Prescriptiile pentru zona functionala mixta din PUZ, in care se incadreaza acest lot, sunt preluate din Planul Urbanistic General al Municipiului Galati, aprobat.

3.5.2. Bilantul teritorial

Bilant teritorial zona studiata prin PUZ

Zone functionale	Existent (ha)	Existent (%)	Proiectat (ha)	Proiectat (%)
Zona spatii verzi	0.1943	2.43	0.2783	3.48
Zona cai de comunicatii rutiere	0.6817	8.52	0.6817	8.52
Zona mixta	7.1274	89.05	7.0434	88.00
TOTAL	8.0034	100	8.0034	100
POT (%)	**80%**		**80%**	
CUT (mp/ ADCmp)	**4.8**		**4,8**	

Bilant teritorial teren care a generat PUZ

Zone functionale		Existent		Propus
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	**10039.00**	**100**	**10039.00**	**100**
Spatiu comercial- arie construita la sol	**0.0**	**0**	**2500.00**	**24.90**
Procent de **O**cupare al **T**erenului (POT)	**POT = 0.00%**		**P.O.T.propus = 24.90%**	
Spatiu comercial- suprafata desfasurata	**0**	**0**	**2500.00**	**-**
Coeficient de **U**tilizare al **T**erenului (CUT)	**C.U.T.=0.00**		**C.U.T.propus = 0.25**	
Circulatii pietonale, parcare, acces	**0**	**0**	**6699.00**	**66.73**
Spatii verzi amenajate	**0**	**0**	**840**	**8.37**
Numar locuri de parcare	**0**		**- propuse 139 locuri** - minim 118 locuri conform P.U.G. aprobat	

Indici urbanistici

Pentru amplasamentul ce a generat PUZ, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuşi sunt:

POT = 24,90%

CUT = 0,25 mp ADC/mp Teren

Regim de inaltime: Parter inalt- maxim 9.00 m.

Retrageri limite edificabil:

- **la nord** – 5.00 m- retragere fata de limita cadastrala de proprietate;
- **la vest** – 3.00 m - retragere fata de limita cadastrala de proprietate;
- **la sud** – 5.00 m - retragere fata de limita cadastrala de proprietate;
- **la est** – 40.00 m - retragere fata de limita cadastrala de proprietate.

Amplasarea construcţiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministerului Sănătăţii.

Amplasarea grupului de pompare si a rezervei intangibile se va realiza subteran.

Imprejmuirea imobilului se va realiza pe latura de nord si de vest, cu gard inalt de max.2 m realizat din panouri metalice.

Amplasarea mijloacelor publicitare

Se precizeaza faptul ca aprovizionarea se va realiza in partea posterioara a amplasamentului, in partea sa vestica, unde sunt amplasate rampa de incarcare si echipamentele generatoare de zgomot (chilere), platforma de depozitare deseuri.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanţele de siguranţă între clădiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluţia propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcţiilor, a căilor de comunicaţii, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona dispune de utilităţile necesare deservirii imobilelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z.

3.6.1. Alimentarea cu apă si canalizare

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza prin intermediul unui bransament realizat din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, De=63mm din reteaua publica de alimentare cu apa aflata in perimetrul amplasamentului, pe ambele bulevarde. Bransamentul nu face obiectul prezentei documentatii.

Instalaţii de alimentare cu apă rece menajeră

Aceste instalaţii asigură alimentarea armăturilor obiectelor sanitare din grupurile sanitare. Parametrii debit şi presiune se vor asigura direct de la reteaua publica de apa existenta, la care va fi bransat imobilul.

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe branşamentul de apă de la reţeaua exterioară, urmează a se monta un contor pentru apa rece, prevăzut în caminul de apometru. In camera tehnica se va monta un apometru pentru contorizarea apei reci, ce va fi legat la sistemul BMS al cladirii.

Instalatiile sanitare aferente spatiului comercial sunt:

a. Instalatii de apa rece si calda menajera;
b. Instalatii de stingere incendiu cu hidranti;
c. Instalatii de canalizare menajera;
d. Instalatii de canalizare pluviala.

Apa calda se va prepara cu un boiler electric cu capacitatea de 50l si cu un preparator electric instant.

Reţeaua de alimentare exterioara cu apa de incinta este realizata din conducte PEHD, PN6, De=40....63mm.

Necesarul de apa pentru nevoi menajere:

Qn zi med = 3,06 mc/zi
Qn zi max = 3,67 mc/zi
Qn orar max = 0,43 mc/h.

Debitul de calcul pentru apa rece s-a calculat pentru dotarile prevazute prin proiect astfel:

qc = 0,81 l/s (apa rece)

Instalatia de canalizare menajera si pluviala

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in reţeaua de canalizare exterioara de incinta, următoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din funcţionarea tuturor obiectelor sanitare (spalatoare, lavoare, pisoare, vase de WC si de la cuptorul electric/semipreparate tip Forneti) si de pe pardoseli (sifoanele de pardoseala);
2. Ape de condens provenite din funcţionarea aparatelor de condiţionare si frigorifice;
3. Ape pluviale provenite de pe cladire si din incinta.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitaţional prin curgere liberă la reţeaua de canalizare menajera proiectata.

Apele meteorice potential curate ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt evacuate catre reteaua de canalizare publica, direct, fara a fi necesara o preepurare.

Apele pluviale de pe suprafaţa parcajelor necesita o preepurare si vor fi colectate prin pante si rigole, guri de scurgere si trecute printr-un sparator de hidrocarburi si apoi deversate in reţeaua publica de canalizare.

Debitele de ape uzate menajere se considera 100% din consumul de apa, astfel:

Quzat zi med = 3,06 mc/zi
Quzat zi max = 3,67 mc/zi
Quzat orar max = 0,43 mc/h

Debitele de calcul pentru canalizare s-au calculat pentru dotarile prevazute prin proiect, astfel:

Qc = 3,26 l/s (ape uzate menajere)

Debitele de calcul pentru ape pluviale:

Qpl = 30,4 l/s (ape pluviale de pe acoperis)
Qpl = 73,0 l/s (suprafete pavate) - deversare la canalizare prin separator de hidrocarburi prevazut in amonte de caminul de canalizare de racord.

Qpl separator = 73.0 l/s
Qpl total = 103.4 l/s

CONCLUZII

1. Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth, DE), in baza planului topografic cu retelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului : APA CANAL SA Galati, Regia Apelor Romane, Agentia de Protectie a Mediului.

3.6.2. Alimentare cu căldură.

Instalatia de incalzire

Pentru Sala de vanzare, spatiu coacere-vanzare semipreparate tip Forneti, Camera personal si Depozit, incalzirea in sezonul rece se asigura prin intermediul unui sistem VRF, functionand cu agenti frigorifici ecologici, ce functioneaza atat pe racire cat si pe incalzire (pompa de caldura).

Pentru asigurarea conditiilor de confort termic interior in sezonul rece in restul incaperilor (birou supraveghere, birou trezorerie, grupuri sanitare personal si clienti, vestiare), au fost prevazute convectoare electrice echipate cu termostat, montate pe pereti in mod similar cu corpurile statice de tip radiator.

Instalatia de climatizare

Pentru spatiile interioare care necesita climatizare (zona de vanzare, spatiu coacere, spatii destinate personalului si depozitul – indicate de beneficiar) aceasta va fi asigurata de sistemul VRF.

Unitatile interioare sunt de doua tipuri si anume, tip caseta cu refulare pe patru directii si tip unitate DUCT pentru montaj in reteaua de tubulatura, in sistem VRF. Unitatile exterioare vor fi mbrutariontate pe o platforma betonata, adosata fatadei est.

Racirea camerei tablourilor electrice, camerei trezorerie si camerei IT se va realiza cu aparate individuale de tip split pentru montaj pe perete, functionand cu agenti frigorifici ecologici.

Legaturile dintre unitatile interioare si unitatea exterioara sunt realizate din teava din Cu moale si la bara izolata cu Armaflex de grosimea indicata de furnizorul de echipament in functie de dimensiunea tronsonului si tipul agentului transportat(gaz/lichid), ce rezista la presiuni inalte. Conductele vor fi fixate cu bratari izolate pentru evitarea aparitiei condensului.

Instalatia de ventilare

Pentru realizarea conditiilor de confort interioare din punct de vedere al normelor igienico-sanitare s-a proiectat o instalatie de ventilare pentru asigurarea debitului de aer proaspat necesar ocupantilor (cu agregat de tratare a aerului – 100% aer poaspat pentru sala de vanzare) si evacuarea mecanica a aerului viciat din grupurile sanitare si vestiare.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a imobilului propus va fi asigurata prin intermediul postului Trafo propus in coltul sud-vestic al amplasamentului studiat. Realizarea investitiei propuse impune obtinerea de catre beneficiar a avizului tehnic de racordare la electricitate, in conformitate cu reglementarile in vigoare din domeniul furnizarii energiei electrice la consumatori. Solutia finala de racordare apartine furnizorului de electricitate – SDEE MUNTENIA NORD, in baza unui studiu de solutie comandat de beneficiar, conform reglementarilor in vigoare referitoare la racordarea consumatorilor la reteaua publica de electricitate..

Puterea instalata pe investitie este **Pi = 309 kw, Ps = 195,50kw,** conform datelor beneficiarului.

3.6.5. Telecomunicaţii.

Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarului documentatiile tehnice de racordare la serviciile de telecomunicatii necesare acestuia.

3.6.6. Gospodărie comunală

Se propune in amenajarea incintei, la limita nordica, a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectarii şi depozitării deşeurilor, presortate pe categorii, în vederea recuperării şi reciclării lor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Menţinerea calităţii mediului în limite acceptabile, cu tendinţa de aducere a acestuia la parametrii naturali, constituie o ţintă strategică esenţială a oricărui program de management a mediului (reconstrucţia ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile), deziderat care s-a avut în vedere la întocmirea prezentului studiu.

Din acest motiv, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către elaborarea şi aplicarea unui sistem legislativ pentru protecţia calităţii aerului la nivel naţional şi local şi implementarea unui sistem de monitorizare a calităţii mediului.

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Se propune eliminarea în timp a tuturor surselor de poluare existente în zonă, precum şi reducerea etapizată a emisiilor, în concordanţă cu progresul tehnico-ştiinţific în domeniu, în funcţie de disponibilităţile financiare existente (studii cost-eficienţă).

3.7.2. Epurarea şi preepurarea apelor uzate

Pentru apele uzate provenite de la supafata aferenta parcajelor si circulatiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor in vigoare.

3.7.3. Depozitare controlată a deşeurilor

Se propune in amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectarii şi depozitării deşeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificarii prin societati abilitate.

Deseurile inerte rezultate din activitatea de constructii, vor fi depozitate separate si vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locatie.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate

După realizarea investitiei, vor fi necesare măsuri permanente de intreţinere a spaţiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Conform studiului geotehnic efectuat, se recomanda evitarea plantarii sau mentinerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbusti sau plante perene in jurul constructiilor.

In afara de efectul de asecare, arborii pot provoca tasari sau deplasari pe orizontala datorita impingerilor provocate de cresterea diametrului trunchiului sau radacinilor.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Cercetarea listei monumentelor şi siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrîns, din vecinătatea amplasamentului, nu posedă construcţii care sunt încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuiesc protejate. Drept urmare, documentatia P.U.Z. nu conţine reglementări referitoare la aceste categorii de bunuri de patrimoniu.

3.7.7. Refacerea peisagistică şi reabilitare urbană

Soluţiile urbanistice şi de amenajare a teritoriului urban studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei, abandonată şi neglijată de mai mult timp.

Amplasarea investitiei va reprezenta o contribuţie a investitorului la demararea unor acţiuni de asanare a zonei şi de reabilitare arhitecturală a acesteia.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publica

Asigurarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de ciclisti, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus mentionate sa devina domeniu public – nu e cazul.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Conform Legii nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare, au fost identificate terenuri proprietate privata.

4. CONCLUZII

Avându-se în vedere poziţia zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obţinerea unei zone unitare şi puternic structurate:

- rezolvarea unitară a întregii zone studiate şi studierea ei pentru punerea în valoare a perspectivelor interesante;
- rezolvarea circulaţiei carosabile şi pietonale în zonă;
- urmărirea realizării calităţii spaţiilor create, atât a celor publice, cât şi a celor private;
- tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei unităţi teritoriale cu un caracter individualizat;
- folosirea materialelor de bună calitate în vederea integrării în dominanta arhitectonică a zonei;
- respectarea regimului juridic al terenului.

Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA

Coordonator urbanism:

arh. MIHAI PUIU BACALU

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
aferent P.U.Z.- CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care stabileste regulle de ocupare a terenurior si de amplasare a aconstructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - **„CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ ”- Jud. Galati, Municipiul Galati, B-dul Henri Coanda nr. 26.**

Amplasamentul studiat este amplasat in unitatea teritoriala de referinta UTR8, zona mixta de dezvoltare.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.):

La baza elaborarii prezentului Regulamnet Local de Urbanism, ce insoteste Planul Urbanistic Zonal - „**CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ** ”- **Jud. Galati, Municipiul Galati, B-dul Henri Coanda nr. 26** s-au respectat urmatoarele:

- Prevederile documentatiei de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017 si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona de face obiectul PUZ;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificata si completata;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010–2000 aprobat cu OrdinulM.L.P.A.T Nr. 176/N/16.08. 2000.
- Legea nr. 50/1991 (republicată şi reactualizată)
- Codul civil
- Legea nr. 18/1991a fondulului funciar (republicată)
- Legea nr. 54 /1998 privind circulaţia juridică a terenurilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea construcţiilor
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

3. Domeniul de aplicare:

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajă rilor, în limitele teritoriului studiat în Planul Urbanistic Zonal aferent.

Proprietarii imobilelor din zona studiata pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de constructie in limitele si cu incadrarea in exigentele mentionate in prezenta documentatie.

PUZ trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale - accese;

- organzarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- masuri de protectie a mediului.

In procesul de aplicare a prevederilor documentatiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- se identifica amplasamentul terenului pentru care se solicita certificat de urbanism;
- se extrag reglementarile specifice pentru functiunea solicitata (permisiuni, conditionari, servituti, restrictii, intredictii, indicatori urbanistici, regim de aliniere, etc)
- se elaboreaza certificatul de urbanism pentru terenul si functiunea indicate prin cerere, cu inscrierea tuturor reglementarilor identificate si a avizelor si acordurilor care vor fi obtinute pentru proiectul investitiei, anterior autorizarii acesteia.

Se va urmari cu precadere:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national natural precum si depistarea si eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare, in scopul imbunatatirii factorilor de mediu;
- asigurarea securitatii in conformitate cu legislatia in domeniu (rezistenta si stabilitate, siguranta in exploatare, siguranta la foc, economia de energie, igiena , sanatatea, refacerea si protectia mediului, protectia civila).

Amplasamentul studiat este amplasat in unitatea teritoriala de referinta **UTR8, zona mixta de dezvoltare.**
Se pastreaza si se respecta prevederile PUG, cu pastrarea functiunii existente, de zona mixta de dezvoltare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Zona de studiu este situata in intravilanul municipiului Galati, in lungul uneia din axele majore de circulatie nord- sud, Bd-ul George Cosbuc. Zona se afla in unitatea teritoriala de referinta UTR8- Bulevardul Cosbuc- zona mixta de dezvoltare, zona constituita de-a lungul principalelor artere la nivel municipal si care contine cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale, echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente.

Zona studiata are o suprafata totala de 80 034.00 mp si este delimitata la nord de platforma industriala, sud- Bulevardul Henri Coanda, vest- limita cadastrala proprietati private, est- – Bulevardul George Cosbuc.

Terenul proprietate are o suprafata totala de 10 039.00 mp, este situat în intravilanul municipiului Galati, şi aparţine solicitantilor – S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. ȘI S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L., conform extraselor cadastrale și actelor de proprietate anexate.

Mentionam ca ulterior obtinerii Certificatului de Urbanism nr. 158/ 12.02.2018, cele doua loturi identificate prin LOT 1- nr. Cad. 123453 și Lot 2- nr. cad. 123454 au fost alipite, conform Act de alipire, incheiere de autentificare nr. 1211/ 23.03.2018, rezultand parcela cu nr. Cad. 126263, in suprafata totala de 10039,00 mp.

Soluţia propusă pentru organizarea teritoriului are in vedere mentinea zonei functionale existente, cea de zona mixta in dezvoltare, cu urmatoarele mentiuni:

- Functiuni existente si mentinute (activitati productive in unitati dispersate, comert, spatii verzi, constructii aferente constrcutiilor tehnico- edilitare);
- Functiune propusa - constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializaza materiale de constructii. Imobilul propus va avea functiunea de spatiu comercial, cu vanzare produse alimentare, ambalate si preambalate si produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate si preambalate, nu exista productie, nu se transeaza si nu se prepara niciun fel de alimente.

Pentru păstrarea integrităţii mediului se va avea în vedere:

- respectarea prevederilor din Actul administrative al Agentiei pentru Protectia Mediului obtinut pentru lucrarea respectivă;

- realizarea de suprafete verzi amenajate cu rol de protecţie şi de ameliorare a calitatii aerului;

- stabilirea unor soluţii de evacuare a apelor uzate care să asigure evitarea poluării factorilor de mediu;

- stabilirea unor soluţii de colectare selectiva a deşeurilor, respectiv respectarea prevederilor art.5 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform GHID PRIVIND ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, se permite executarea construcţiilor şi a amenajărilor cu, respectarea prevederilor Legii 10/1995 şi a normelor şi prescripţiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţa în exploatare şi igiena şi sănătatea oamenilor.

Conform art 6.3. RLU- *Autorizarea construcţiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, H.G. nr. 525/1996 Secţiunea 2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor si la apărarea interesului public Art.10 Expunerea la riscuri naturale).*

Amplasamentul studiat nu prezinta riscuri naturale.

Toate constructiile ce se vor autoriza in zona vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare.

La proiectarea si amplasarea constructiilor se va tine cont de prevederile studiului geotehnic. Se va efectua obligatoriu minim un foraj pe fiecare parcela construibila.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

La autorizarea executării tuturor construcţiilor se va ţine seama de zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică , cu gaze naturale, ale conductelor de apă şi canalizare, conform art1.6, 6.2, 6.6. din RLU:

***1.6**. Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecţie sau interdicţie insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.*

***6.2.** Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de zonele de servitute şi de protecţie ale reţelelor tehnico-edilitare şi a căilor de comunicaţie. Nu se emit autorizaţii de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicaţie. Terenul aferent căilor de comunicaţie nou propuse, va trece în domeniul public al localităţii.*

***6.6.** Zonele de protectie instituite datorita existentei unor functiuni/echipamente edilitare/ alte constrangeri urbanistice se mentin pana la eliminarea/disparitia elementului generator.*

5.3. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

La autorizarea execuţiei construcţiilor cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice se vor respecta prevederile R.G.U., art. 12.

Art. 12. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea execută rii construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii şi alimentaţiei, ministrului apelor, pă durilor si protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului transporturilor, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

Se interzice amplasarea de constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, VALORI MAXIME PENTRU POT, CUT

Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor vor respecta prevederile din Regulamentul General de Urbanism şi sunt în funcţie de specificul construcţiilor.

6.1. Orientarea faţă de punctele cardinale

La autorizarea construcţiilor se va tine seama, de prevederile art. 17 din R.G.U. (Anexa 3).

6.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autorităţ ile administraţiei publice centrale sau locale şi clasificate tehnic, conform legislaţiei şi terminologiei tehnice, în autostră zi, drumuri expres, naţionale, judeţene şi comunale în extravilan şi stră zi în intravilan.

La autorizarea constructiilor comerciale se permite amplasarea spre arterele pricipale (strazi de categoria a II-a) a structurilor de vanzare cu fatade oarbe, fapt justificat de reglementarile prezentului regulament referitor la retragerea mare a aliniamentului (40,00 m la B-dul George Cosbuc) si inaltimea maxima admisa (9.00 m).

6.3. Amplasarea faţă de aliniament

Prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in P.U.Z..

Este obligatoriu ca prin Certificatul de Urbanism sa se expliciteze modul de inscriere al aliniamentului, al regimului de aliniere si al regimului de inaltime pentru a se asigura coerenta fronturilor si a morfologiei tesutului urban.

Construcţiile vor fi retrase de la aliniament, cu următoarele condiţii:

Retragere aliniament Str. Henri Coanda : 5.00 m.

Retragere aliniament B-dul George Cosbuc: 40.00 m.

Pentru zona studiata regimul de aliniere este stabilit in partea scrisa, precum si in plansa de Reglementari urbanistice (plansa 2).

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Parcela este suprafaţa de teren ale că rei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparţinând domeniului public sau privat şi care are un numar cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara.

Cuplarea sau retragerea fata de limitele laterale sau posterioare vor avea in vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor si interventia la incendiu;
- normele sanitare privind distantele intre functiuni protejate si functiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protectie, tehnologii).
- orientare;
- vederi si perspective importante;
- amplasarea functiunilor .

Autorizarea constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, se va sigura insorirea, iluminatul natural si asigurarea cerintelor specifice legate de functiunea cladirii.

Amplasarea construcţiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministerului Sănătăţii.

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata construita la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

Distante ale limitei edificabilului fata de limitele de proprietate:

- **- la nord – 5.00 m- retragere fata de limita cadastrala de proprietate;**
- **- la vest – 3.00 m - retragere fata de limita cadastrala de proprietate;**
- **- la sud- B-dul Henri Coanda – 5.00 m - retragere fata de limita cadastrala de proprietate;**
- **- la est –B-dul George Cosbuc- 40.00 m - retragere fata de limita cadastrala de proprietate.**

Amplasarea mijloacelor publicitare (panourilor publicitare, panouridirectoare si directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si Regulamentul privind publicitatea stradala HCL nr. 290/ 31.07.2017 cu modificarile si completarile ulterioare si nu va afecta semnalizarea si semaforizarea existenta in zona, astfel:

- mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate;

- proiectia la sol a panoului publicitar (tip totem), avand inaltimea de 6.00 m, va fi in totalitate in interiorul proprietatii si se va amplasa la o distanta de maxim 2.00 m de limita proprietatii.

6.5. Valori maxime POT, CUT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe amplasamentul care a generat PUZ se face cu conditia incadrarii in indicii **P.O.T. si C.U.T. maximali** stabiliti.

Indicatorii P.O.T. si C.U.T. stabiliti pentru o zona sau subzona functionala si pentru un U.T.R. sunt valabili si obligatorii pentru fiecare parcela apartinatoare zonei.

In cadrul P.U.Z., pentru amplasamentul studiat, au fost stabiliti urmatorii indicatori :

P.O.T. = 24,90%, C.U.T = 0,25

Indicatorii P.O.T. si C.U.T. vor fi corelati de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea fata de aliniament, pentru amplasarea in cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor si parcajelor, pentru stabilirea inaltimii constructiilor, pentru asigurarea spatiilor verzi si cu prevederile Codului Civil privind amplasarea in cadrul parcelei si fata de vecinatati.

7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE), A PARCARILOR

ACCESE AUTO SI PIETONALE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

ACCES AUTO/ PIETONAL CLIENTI- Bd. Henri Coanda, latime acces 9.00m;

ACCES AUTO APROVIZIONARE/ INTERVENTIE- Bd. George Cosbuc, latime acces 9.00 m.

Capacitatea de transport admisa a arterelor din zona de studiu este pentru transport auto de pana la 3,5 t.

PARCAJE

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Constructii comerciale- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru unitati de peste 2000 mp, la care se adauga spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.

Se propune un numar total de **139 locuri de parcare,** din care 5 locuri de parcare pentru angajati, 3 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dezabilitati si 3 locuri de parcare pentru „mama si copilul". Amplasarea locurilor de parcare de pe latura estica a amplasamentului, in vecinatatea locuintelor, respecta distanta de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform art.4 OMS nr. 119/ 2014 privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcţii, instalaţii şi amenajări care asigură in teritoriul localităţ ilor funcţionarea permanentă a tuturor construcţiilor şi amenajă rilor, indiferent de poziţia acestora faţă de sursele de apă , energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian au naval, cu respectarea protecţiei mediului ambiant.

Asigurarea echipă rii edilitare se realizează conform planşei de specialitate din P.U.Z. (planşa 3 - Reglementări – echipare edilitară).

În vederea asigură rii echipării tehnico - edilitare, la autorizarea executarii construcţiilor se vor respecta prevederile art. 13 din RGU.

Toate construcţiile noi sau reabilitate vor fi racordate la reţelele edilitare publice de apă, canalizare.

In cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spaţiile accesibile publicului la reţeaua de canalizare.

Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă şi o reţea de videocomunicaţii conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branşament la reţeaua cablată.

Toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran.

Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă.

Cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

In conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa folosească surse de incalzire regenerabile.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică oraşului sau judeţului. Indiferent de modul de finantare, toate retelele tehnico-edilitare intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, in zona studiata se va autoriza construirea de constructii comerciale, servicii publice (dotari comerciale, prestari servicii, sedii administrative etc) si functiuni complementare: spatii verzi, retele tehnico – edilitare, accese pietonale si carosabile.

Terenul pentru insertia unor cladiri comerciale pe terenul liber dintre constructiile existente se va delimita astfel incat sa nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar si sa respecte distanta minima fata de cladirile existente.

Inaltimea

RH niveluri/ H maxim (metri la coama/ atic)

Minim= 4.50 m;

Maxim= 9.00 m.

Aspectul exterior

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerinţelor de coerenţă a secvenţelor particulare de ţesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ţine seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce priveşte:

- volumetria : simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcţiile din care volumul este perceput în relaţie cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidenţierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura faţadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forţă verticale şi orizontale şi ca frecvenţă a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătăţile imediate ca proporţii ale elementelor arhitecturale, ca relief al faţadei, ca transparenţă a balustradelor balcoanelor şi logiilor, etc.;
- materiale de construcţie: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcţiei iniţiale în caz de refacere şi extindere;
- culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianţei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului faţadelor etc.; - în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri sau pentru intervenţii asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii faţadelor şi deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor şi a registrului parterului sau prin instalarea firmelor şi a panourilor de afişaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

La autorizarea constructiilor comerciale se permite amplasarea spre arterele pricipale (strazi de categoria a II-a) a structurilor de vanzare cu fatade oarbe, fapt justificat de reglementarile prezentului regulament referitor la retragerea mare a aliniamentului (40,00 m la B-dul George Cosbuc) si inaltimea maxima admisa (9.00 m).

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

SPATII VERZI

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- curţile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantaţii decorative, inclusiv pe faţade;
- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spaţiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleaşi avize de specialitate ca şi construcţiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Pentru constructii comerciale:

Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 5% din totalul terenul proprietate.

La autorizarea constructiilor se va respecta art. 6.9. RLU si prevederile O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea şi completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecţia mediului, respectiv: schimbarea destinaţiei

terenurilor amenajate ca spaţii verzi şi/sau prevăzute ca atare în PUG, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

IMPREJMUIRI
Construcţiile publice vor putea face excepţie ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii. Se va realiza imprejmuirea imobilului pe latura de nord si de vest, cu gard din panouri metalice, inaltimea maxima de 2 m.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

10.UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE
Se pastreaza si se respecta prevederile PUG, cu pastrarea functiunii existente, dominante de zona mixta de dezvoltare.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Functiunea dominanta: comert, servicii. Constructii administrative
Functiuni complementare admise zonei sunt:
-spatii verzi amenajate;
-accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje.

I- Utilizare functionala
Utilizări admise:
- locuinte individuale si colective;
- constrctii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii
- constructii administrative si birouri;
- constructii financiar bancare;
- constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- institutii, servicii si echipamente publice - servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante;
- constructii invatamant;
- constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice);
- constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi - constructii aferente echipamentelor edilitare.

Functiuni existente si mentinute:
- activitati productive in unitati dispersate;
- activitati agrozootehnice;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico – edilitare;
- terenuri cu destinatie speciala

Utilizări admise cu condiționari
- se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente;
- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/ echipamente publice;

Utilizări interzise:
Se interzic urmatoarele:
- Activitati productive;
- Activitati agrozootehnice;
- Parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unitaţi comerciale: materiale de construcţii;
- Depozite de orice natura;
- Zone gospodarie comunala: cimitire

II. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Pentru suprafata studiata totala, indicatorii POT si CUT specifici zonei mixte raman nemodificati, respectiv POT maxim= 80%, CUT maxim =4.8, iar pentru amplasamentul care a generat PUZ, indicatorii urbanistici vor fi: P.O.T. =24,9% si **CUT= 0,25.**

Procentul de ocupare a terenului POT reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrelor etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a teraselor a caror cota de nivel este sub 3.00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Coeficientul de utilzare a terenului CUT este raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1.80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselordeschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Suprafata terenului considerat este suprafata parcelei inscrisa in cartea funciara.

Pentru spatii verzi:

POT maxim 5%

Bilant teritorial teren care a generat PUZ

Zone functionale		**Existent**		**Propus**
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	**10039.00**	**100**	**10039.00**	**100**
Spatiu comercial- arie construita la sol	**0.0**	**0**	**2500.00**	**24.90**
Procent de **O**cupare al **T**erenului (POT)	**POT = 0.00%**		**P.O.T.propus = 24.90%**	
Spatiu comercial- suprafata desfasurata	**0**	**0**	**2500.00**	**-**
Coeficient de **U**tilizare al **T**erenului (CUT)	**C.U.T.=0.00**		**C.U.T.propus = 0.25**	
Circulatii pietonale, parcare, acces	**0**	**0**	**6699.00**	**66.73**
Spatii verzi amenajate	**0**	**0**	**840**	**8.37**
Numar locuri de parcare	**0**		**- propuse 139 locuri** - minim 118 locuri conform P.U.G. aprobat	

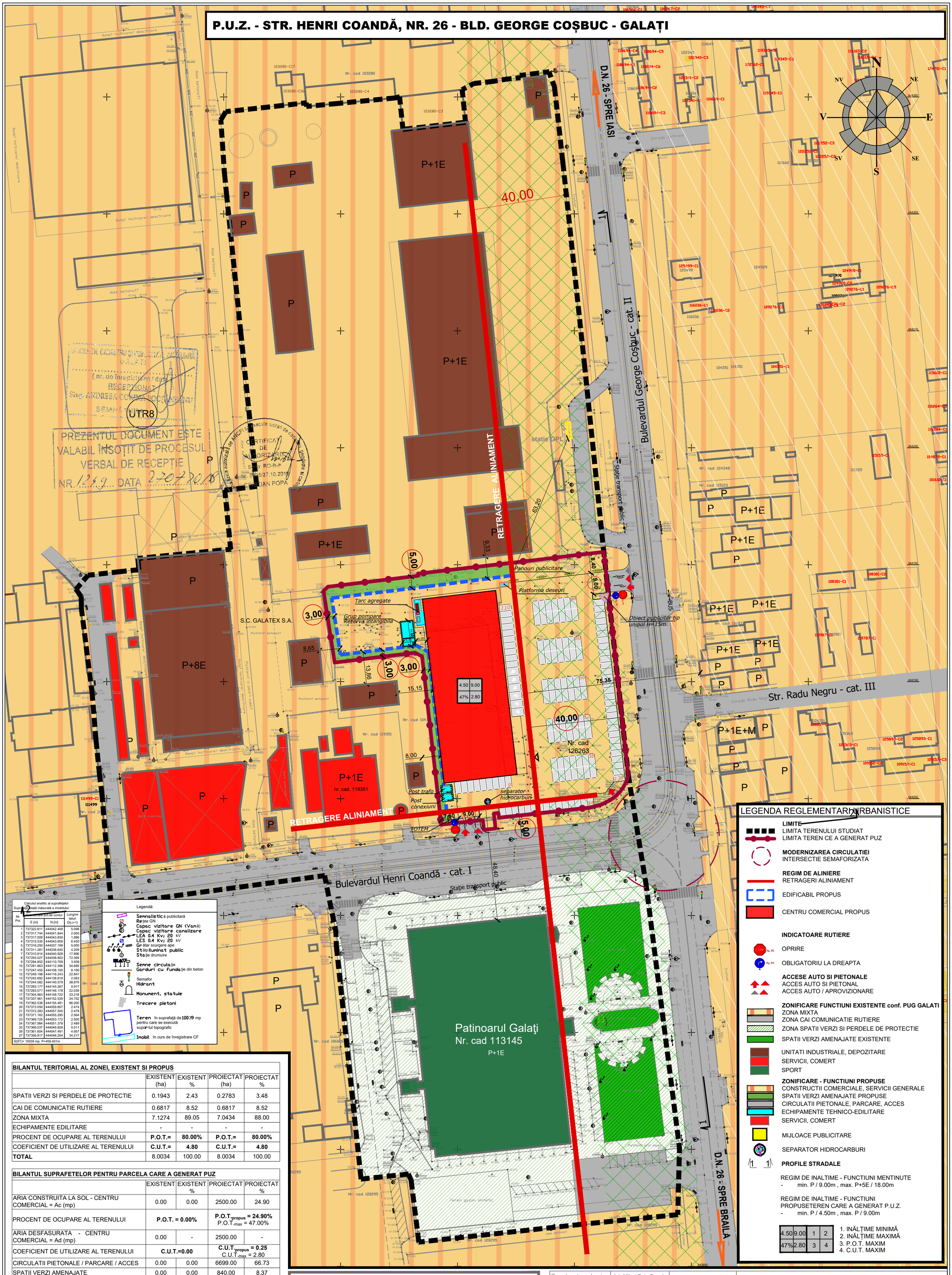
Indicatorii POT si CUT se vor diminua fata de limitele maxime admise, acolo unde specificul si caracterul zonei/ amplasamentului impun aceasta.

Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA

Coordonator urbanism:

arh. MIHAI PUIU BACALU

P.U.Z. - STR. HENRI COANDĂ, NR. 26 - BLD. GEORGE COȘBUC - GALAȚI



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur E [m]	N [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	737322.811	444042.409	5.098
2	737317.744	444041.844	2.000
3	737317.509	444043.830	1.986
4	737315.535	444043.609	6.450
5	737316.250	444037.199	5.000
6	737311.281	444036.645	4.209
7	737310.814	444040.828	17.896
8	737293.027	444038.852	72.369
9	737284.852	444110.758	3.408
10	737281.863	444112.396	34.669
11	737247.455	444108.150	8.190
12	737246.198	444116.243	22.847
13	737242.692	444138.819	2.583
14	737244.582	444140.579	38.879
15	737283.177	444145.267	0.917
16	737283.071	444146.178	22.039
17	737304.963	444148.722	33.218
18	737337.961	444152.539	24.752
19	737362.538	444155.481	96.200
20	737373.050	444059.857	2.474
21	737372.283	444057.505	2.478
22	737371.162	444055.295	2.564
23	737369.725	444053.172	2.500
24	737367.984	444051.378	2.489
25	737366.037	444049.828	5.011
26	737361.604	444047.491	4.957
27	737356.817	444046.204	34.217

BILANTUL TERITORIAL AL ZONEI, EXISTENT SI PROPUS

	EXISTENT (ha)	EXISTENT %	PROIECTAT (ha)	PROIECTAT %
SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE	0.1943	2.43	0.2783	3.48
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE	0.6817	8.52	0.6817	8.52
ZONA MIXTA	7.1274	89.05	7.0434	88.00
ECHIPAMENTE EDILITARE	-	-	-	-
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	**P.O.T.=**	**80.00%**	**P.O.T.=**	**80.00%**
COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI	**C.U.T.=**	**4.80**	**C.U.T.=**	**4.80**
TOTAL	8.0034	100.00	8.0034	100.00

BILANTUL SUPRAFETELOR PENTRU PARCELA CARE A GENERAT PUZ

	EXISTENT	EXISTENT %	PROIECTAT	PROIECTAT %
ARIA CONSTRUITA LA SOL - CENTRU COMERCIAL = Ac (mp)	0.00	0.00	2500.00	24.90
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	**P.O.T. = 0.00%**		**P.O.T.$_{propus}$ = 24.90%** P.O.T.$_{max}$ = 47.00%	
ARIA DESFASURATA - CENTRU COMERCIAL = Ad (mp)	0.00	-	2500.00	-
COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI	**C.U.T.=0.00**		**C.U.T.$_{propus}$ = 0.25** C.U.T.$_{max}$ = 2.80	
CIRCULATII PIETONALE / PARCARE / ACCES	0.00	0.00	6699.00	66.73
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	840.00	8.37
REGIM DE INALTIME	-	-	PARTER INALT	-
INALTIME MAXIMA	-	-	9.00 m	-
NUMAR LOCURI DE PARCARE	0		**- propuse 139 locuri** - minim 118 locuri conform P.U.G. aprobat	
SUPRAFATA TEREN AFERENTA CENTRU COMERCIAL	10039.00	100.00	10039.00	100.00
SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	10039.00	100.00	10039.00	100.00
SUPRAFATA ZONA STUDIATA - 80034 mp				

PROPUNERI PROTECȚIA MEDIULUI:

Se vor asigura mijloace adecvate de limitare a nocivităților :
- amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere la distanță de minim 10 m de ferestrele locuințelor;
- colectarea selectivă a deșeurilor și amplasarea temporară a acestora pe amplasament până la preluarea de către operatorii autorizați pentru activitatea de colectare, transport și eliminare;
- dotarea parcării cu separator de hidrocarburi prevazut in amonte de caminul de canalizare de racord.
- la patru locuri de parcare se va planta minim un copac. În total se vor planta minim 35 copaci.

Coordonator urbanism	Arh.Mihai Puiu Bacalu		
URBANO arhitect s.r.l. IASI Complex Gradinari, Str. Gradinari nr. 14, bl. F2-1, etaj 1, stanga Tel./ Fax: 0232- 26.66.08, E- mail: urbano.arhitect@gmail.com			Beneficiar: **S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L. ȘI S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. REPREZENTATE DE RADU GHEORGHE**
Specificație	Nume	Semnătura	scara: 1:1000
Șef proiect	Arh.Paul Palaghia		
Proiectat	Arh.Ana Palaghia		data 04.2018
Desenat	Arh.Mihai Olăeru		

Titlu proiect: *PUZ - OBȚINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ*
Mun. Galați, Str. Henri Coandă, nr. 26, jud. Galați, Nr. Cad. 126263

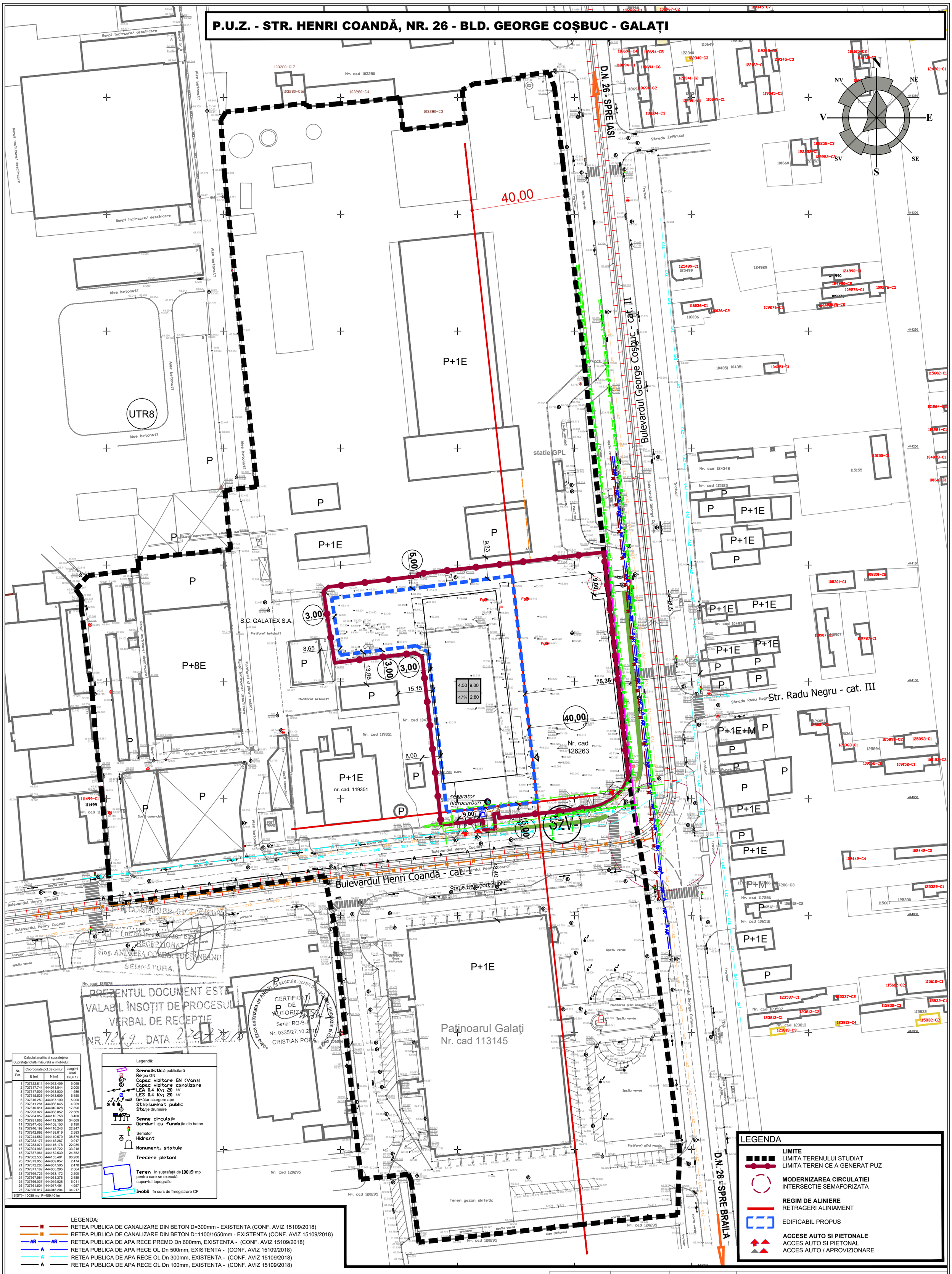
Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect: nr. 303/ 2018

Faza: P.U.Z.

Planșa nr. 2

P.U.Z. - STR. HENRI COANDĂ, NR. 26 - BLD. GEORGE COȘBUC - GALAȚI



Calculul analitic al suprafeţelor Suprafaţa totală măsurată a imobilului:			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur E [m]	N [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	737322.811	444042.409	5.098
2	737317.744	444041.844	2.000
3	737317.509	444043.830	1.986
4	737315.535	444043.609	6.450
5	737316.250	444037.199	5.000
6	737311.281	444036.645	4.209
7	737310.814	444040.828	17.896
8	737293.027	444038.852	72.369
9	737284.852	444110.758	3.408
10	737281.863	444112.396	34.669
11	737247.455	444108.150	8.190
12	737246.198	444116.243	22.847
13	737242.692	444138.819	2.583
14	737244.582	444140.579	38.879
15	737283.177	444145.267	0.917
16	737283.071	444146.178	22.039
17	737304.963	444148.722	33.218
18	737337.961	444152.539	24.752
19	737362.538	444155.481	96.200
20	737373.050	444059.857	2.474
21	737372.283	444057.505	2.478
22	737371.162	444055.295	2.564
23	737369.725	444053.172	2.500
24	737367.984	444051.378	2.489
25	737366.037	444049.828	5.011
26	737361.604	444047.491	4.957
27	737356.817	444046.204	34.217
S(ST)= 10039 mp P=459.401m			

Legendă:

- Semnalistică publicitară
- Rețea GN
- Capac vizitare GN (Vană)
- Capac vizitare canalizare
- LEA 0.4 Kv; 20 kV
- LES 0.4 Kv; 20 kV
- Grătar scurgere ape
- Stâlp iluminat public
- Stație drumuire
- Semne circulație
- Garduri cu fundație din beton
- Semafor
- Hidrant
- Monument, statuie
- Trecere pietoni
- Teren în suprafață de 10039 mp pentru care se execută suportul topografic
- Imobil în curs de înregistrare CF

LEGENDA:

- M — RETEA PUBLICA DE CANALIZARE DIN BETON D=300mm - EXISTENTA (CONF. AVIZ 15109/2018)
- M — RETEA PUBLICA DE CANALIZARE DIN BETON D=1100/1650mm - EXISTENTA (CONF. AVIZ 15109/2018)
- AR — RETEA PUBLICA DE APA RECE PREMO Dn 600mm, EXISTENTA - (CONF. AVIZ 15109/2018)
- A — RETEA PUBLICA DE APA RECE OL Dn 500mm, EXISTENTA - (CONF. AVIZ 15109/2018)
- A — RETEA PUBLICA DE APA RECE OL Dn 300mm, EXISTENTA - (CONF. AVIZ 15109/2018)
- A — RETEA PUBLICA DE APA RECE OL Dn 100mm, EXISTENTA - (CONF. AVIZ 15109/2018)
- GAZ — RETEA SUBTERANA DE DISTRIBUTIE GAZE NAT. PRESIUNE MEDIE, OL Dn6" EXISTENTA (CONF. AVIZ 312.674.960/09.05.2018
- GAZ — RETEA AERIANA DE DISTRIBUTIE GAZE NAT. PRESIUNE REDUSA, OL Dn4" EXISTENTA (CONF. AVIZ 312.674.960/09.05.2018
- GAZ — RETEA SUBTERANA DE DISTRIBUTIE GAZE NAT. PRESIUNE REDUSA, OL Dn3" EXISTENTA (CONF. AVIZ 312.674.960/09.05.2018
- RETEA TELEFONICA SUBTERANA EXISTENTA (CONF. AVIZ TELEKOM, nr.300 din 07.05.2018)
- IE — RETEA ELECTRICA SUBTERANA LES 20KV, EXISTENTA (CONF. AVIZ SDEE GALATI, nr.9854 din 14.05.2018)
- E — RETEA ELECTRICA SUBTERANA LES 6KV, EXISTENTA (CONF. AVIZ SDEE GALATI, nr.9854 din 14.05.2018)
- CA — CAMIN DE APOMETRU LA LIMITA DE PROPRIETATE, PROPUS
- CCR — CAMIN DE CANALIZARE DE RACORD, PROPUS
- TRAFO — POST DE TRANSFORMARE 20/0,4KV, PROPUS PE AMPLASAMENT
- SEPARATOR HIDROCARBURI

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- INTERSECTIE SEMAFORIZATA

REGIM DE ALINIERE
- RETRAGERI ALINIAMENT

- EDIFICABIL PROPUS

ACCESE AUTO SI PIETONALE
- ACCES AUTO SI PIETONAL
- ACCES AUTO / APROVIZIONARE

Coordonator urbanism	Arh.Mihai Puiu Bacalu			
URBANO arhitect s.r.l. IASI Complex Gradinari, Str. Gradinari nr. 14, bl. F2-1, etaj 1, stanga Tel./ Fax: 0232- 26.66.08, E- mail: urbano.arhitect@gmail.com			Beneficiar: S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L. ȘI S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. REPREZENTATE DE RADU GHEORGHE	Proiect: nr. 303/ 2018
Specificație	Nume	Semnătura	scara: 1:1000	Titlu proiect: PUZ - OBȚINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCAJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ Mun. Galați, Str. Henri Coandă, nr. 26, jud. Galați, Nr. Cad. 126263
Șef proiect	Arh.Paul Palaghia			Faza: P.U.Z.
Proiectat	Ing. Florin Baran		data 04.2018	Titlu planșă: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
Desenat	Ing. Florin Baran			Planșa nr. 3