

PROIECT DE HOTARARE

nr.din2018

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, zona delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galați și bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coșbuc, la vest de limite cadastrale proprietăți private și Patinoar Galați, în vederea realizării obiectivului de investiții “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” – generat de imobilul din bulevardul Henri Coandă nr. 2 (b-dul Henri Coanda nr. 26 lot 1 și 2).

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucheanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

Având în vedere expunerea de motive nr., a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr., al Instituției Arhitect Șef;

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

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

Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și punctul 29 alin. (2) și alin. (3) din Anexa la H.C.L nr. 47 / 25.01.2018, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei;

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

Având în vedere dispozițiile art. 43 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. 5, lit. "c" coroborate cu dispozițiile art. 63, alin. (1), lit. "d", alin. 5, lit. "f", din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 69396/21.08.2018, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, zona delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galați și bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coșbuc, la vest de limite cadastrale proprietăți private și Patinoar Galați, în vederea realizării obiectivului de investiții "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" – generat de imobilul din bulevardul Henri Coandă nr. 2 (b-dul Henri Coanda nr. 26 lot 1 și 2), individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, zona delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galați și bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coșbuc, la vest de limite cadastrale proprietăți private și Patinoar Galați, în vederea realizării obiectivului de investiții "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" – generat de imobilul din bulevardul Henri Coandă nr. 2 (b-dul Henri Coanda nr. 26 lot 1 și 2), beneficiari: S.C. Manea Construczioni S.R.L. și S.C. Containers Office S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se poate extinde conform prevederilor art. 56, alin. 5, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs*

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, zona delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galați și bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coșbuc, la vest de limite cadastrale proprietăți private și Patinoar Galați, în vederea realizării obiectivului de investiții "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" – generat de imobilul din bulevardul Henri Coandă nr. 2 (fost b-dul Henri Coanda nr. 26 lot 1 și 2).

Urmare a solicitării S.C. Manea Construczioni S.R.L. și S.C. Containers Office S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, zona delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galați și bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coșbuc, la vest de limite cadastrale proprietăți private și Patinoar Galați, în vederea realizării obiectivului de investiții "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" – generat de imobilul din bulevardul Henri Coandă nr. 2 (fost b-dul Henri Coanda nr. 26 lot 1 și 2), conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", a H.G.R. nr. 525 / 1996, republicată și actualizată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și a Legii nr. 50 / 1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se propune spre aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul sus menționat în forma prezentată.

PRIMAR,
IONUT FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE

NR. 74112 / 10.09.2018

Legea nr. 50 / 1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată, Ordinul nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată și Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată, stabilesc cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităților și concretizării rezultatelor în planuri de amenajare teritorială și planuri urbanistice.

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea P.U.Z. pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, **U.T.R. 8, bulevardul Henri Coanda nr. 2** (fost b-dul Henri Coanda nr. 26 lot 1 și 2).

Inițiatorii documentației de urbanism P.U.Z. sunt **S.C. Manea Construczioni S.R.L. și S.C. Containers Office S.R.L.**, care solicită realizarea unei construcții cu funcțiunea de **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.**

Parcela studiată în prezentul P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Galați și este proprietatea S.C. Manea Construczioni S.R.L. și S.C. Containers Office S.R.L., conform Act de Alipire, autentificat cu nr. 1211/23.03.2018 de notar public Răzvan Crăciun. Suprafața totală a parcelei ce a generat prezentul P.U.Z. este de 10 039 mp. Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Galați, în partea central-vestică a municipiului, pe partea de vest a bulevardului George Cosbuc, la intersecția cu bulevardul Henri Coanda, având următoarele vecinătăți:

- la Nord - proprietate particulară;
- la Sud – bulevardul Henri Coanda;
- la Est – bulevardul George Cosbuc;
- la Vest – proprietate particulară.

Zona studiată prin P.U.Z. are suprafața de 80 034,00mp și este delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galați și bulevardul Henri Coanda, la est de bulevardul George Coșbuc, la vest de limite cadastrale proprietăți private și Patinoar Galați.

Obiectul documentației P.U.Z. constă în stabilirea unor reguli de construire specifice loturilor cu suprafețe mari, a circulației carosabile și pietonale și extinderea / completarea echipamentelor tehnico – edilitare.

Conform P.U.G. – R.L.U., parcela studiată este încadrată în intravilanul municipiului Galați, în **U.T.R. 8 - Zonă Mixta**. Folosința actuală: teren liber de construcții. Zona studiată, cu excepția Patinoarului, a avut o funcțiune predominant industrială iar în prezent clădirile au fost fie demolate fie refuncționalizate.

Prin documentația de urbanism P.U.Z. se propune menținerea zonei funcționale existente, cea de zonă mixtă în dezvoltare și prevede, pentru terenul care a generat PUZ, funcțiunea de construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții - Zona / subzona funcțională / unități teritoriale de referință – Zona mixtă – UTR 8.1

Utilizare funcțională propusă:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și colective
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții
- construcții administrative și birouri
- construcții financiar bancare
- construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor
- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante
- construcții învățământ
- construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperare funcționale, centre psihiatrice)
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- spații publice, pietonale, spații verzi
- construcții aferente echipamentelor edilitare

FUNCȚIUNI EXISTENTE ȘI MENȚINUTE:

- activități productive în unități dispersate
- activități agrozootehnice
- spații verzi
- construcții aferente echipamentelor tehnico - edilitare
- terenuri cu destinație specială

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public- spații comerciale, expoziționale;
- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/ echipamente publice;
- piețele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/ sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

UTILIZĂRI INTERZISE:

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

Accesul auto / pietonal clienți se va realiza direct din bulevardul Henri Coanda. Accesul auto propus va avea lățimea de 9m. Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu este pentru transport auto de până la 3,5 t.

Zona dispune de dotările edilitare necesare. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare necesare. Lucrările de extindere / racordare / bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitor / beneficiar. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la detinatorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

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 Ocupare al Terenului (POT)	POT = 0.00%		P.O.T.propus = 24.90%	
Spatiu comercial- suprafata desfasurata	0	0	2500.00	-
Coeficient de Utilizare al Terenului (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	

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile și completările ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise”.

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z.

În concluzie având în vedere cele prezentate mai sus inaintăm spre dezbateri prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

- Art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. “c”, alin. (5), lit. “c” coroborat cu art. 63, alin. (5), lit. “f” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.45, alin. 1 si alin. (2), lit. “e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 47 / 25.01.2018 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei.

**ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU**



AVIZAT,
SERVICIUL JURIDIC ȘI DE LEGALITATE

Prof. Nedelcu M.
[Signature]



URBANO arhitect IASI
birou proiectare



Denumirea investiției:

**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. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
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 recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

I. DISPOZIȚII 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 integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și 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. IAȘI
Complex Grădinari,
Str. Grădinari nr. 14,
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI
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 lucrării

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 **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI FORMARE A CLĂDIRILOR, ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 obligatoriu 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 și 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 reglementat 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. Categoriile 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 unitatea 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.

Secțiunea I. Utilizare funcțională:

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, recuperare 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.

Funcțiuni existente și mentinute:

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

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționari

- 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 mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/ echipamente publice;

- pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;

- pentru unitățile de alimentare publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/ sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

Articolul 3- Utilizări interzise:

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

Se interzic următoarele:

- Activități productive;
- Activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări;
- Unități comerciale: materiale de construcții;
- Depozite de orice natură;
- Zone gospodărie comună: cimitire

Interdicții:

- zone protejate față de construcții și culoare tehnice (linii de înaltă tensiune, gaze naturale și produse petrolifere)- linie electrică aeriană LEA 220KW/ 110KW.

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

Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni/echipamente edilitare/ alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

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

Conform prevederilor din documentația „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați”, aprobată prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificată prin HCL nr. 354/ 27,07.2017, indicatorii maximi pentru UTR 8- zona mixtă George Cosbuc:

POT= 80%;

CUT= 4.8

Spații libere și plantate

Conform prevederilor din documentația „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați”, aprobată prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificată prin HCL nr. 354/ 27,07.2017, se prevăd următoarele:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

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

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile 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 circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile 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 spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni 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 construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității 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 gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în 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 rețeaua 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.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin PUZ și regulamentul de urbanism aferent, în conformitate cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/ 2000 care aproba „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” și Ordinului nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, p zone și subzone funcționale.

Documentația PUZ se va elabora în corelare cu prevederile Documentația de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galați, b-dul George Cosbuc nr. 251 și prevederile Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție pentru Modernizare linii de tramvai și carosabil, străzile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda și Alexandru Macelaru.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru PUZ

- Plan topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, cu zona de studiu din avizul de oportunitate;
- Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Galați;
- Actul administrativ al Agenției de Protecție a Mediului Galați;
- Extras de carte funciara pentru informare la zi.

Alte avize/ acorduri pot fi solicitate suplimentar în baza condițiilor formulate în avizele / acordurile sus-menționate.

Fundamentarea propunerilor din cadrul documentației se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare care se formulează prin PUZ. Se va prezenta obligatoriu studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor.

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

În conformitate cu Legea nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/ 2010 și Regulamentul Local aprobat prin HCL nr. 238/ 26.05.2011, modificat și completat prin HCL nr. 318/ 27.08.2015, documentația PUZ se va supune consultării populației conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului.

În concluzie, terenul ce generează PUZ are suprafața de 10039.00 mp, conform Act de Alipire încheiere de autentificare nr. 1211/ 23.03.2018 și este proprietatea SC MANEA CONSTRUCZIONI SRL și SC CONTAINERS OFFICE SRL.

Zona studiată prin PUZ și generată de amplasamentul mai sus menționat are suprafața de 80034,00 mp, face parte din UTR 8, conform PUG Municipiul Galați, aprobat prin HCL nr. 62/ 2015.

Obiectivele urmărite prin PUZ sunt următoarele:

1. Pastrarea și respectarea prevederilor PUG, cu pastrarea funcțiunii existente, de zona mixtă de dezvoltare.
2. Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare terenului(regim de aliniere, regim de înălțime, procent de ocupare al terenului _POT, coeficient de utilizare a terenului _CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții, aspect exterior ;
3. Reconfigurarea adecvată a circulațiilor carosabile și pietonale;
4. Racordarea la rețelele edilitare în zona, extinderea/ completarea echipamentelor tehnice edilitare.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Documentația de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați”, aprobată prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificată prin HCL nr. 354/ 27.07.2017 prevede **UTR8 zona mixtă de dezvoltare**- identifică zona ca având potențial deosebit de dezvoltare a funcțiunilor mixte și de extindere către zonele slab deservite de dotările comerciale, prin asigurarea existenței de centre comerciale de desfacere cu amănuntul, în scopul asigurării la nivel local a necesarului zilnic, pe termen scurt, de alimente și bunuri de consum. Comerțul cu amănuntul pe suprafețe mari trebuie orientat în principal lângă marile arterele de circulație.

Este necesară asigurarea coerenței dezvoltării urbanistice a zonei prin realizarea de studii specializate - circulației, zone cu interdicție de construire, asigurare parcaje, reglementări privind conformarea volumelor construite.

Totodată, se recomandă încurajarea conversiei funcționale a zonelor cu caracter industrial, unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Dinamica inaugurării de unități ale comerțului modern (Shopping City Galați, 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 documentații au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la stadiul actual al dezvoltării Municipiului Galați:

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

- a. Plan topografic scara 1/1000, întocmit de către PF POPA CRISTIAN, prezintă informații utile analizelor specifice ce se întocmesc la nivel de P.U.Z., astfel:
 - situația actuală din punct de vedere al analizei topografice;
 - situația juridică a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a construcțiilor;
 - tipologia și disponerea terenurilor în zonă, elemente necesare la analiza relației construcției propuse cu vecinătățile și la stabilirea condițiilor de amplasare a construcției;
 - construcții învecinate (destinații, aliniere, regim de înălțime, stare, etc.);
 - rețeaua strădală (alei, străzi, bulevarde etc.);
 - prezența lucrărilor ingineresti (ziduri de sprijin) și a plantațiilor importante;
 - înălțimea clădirilor învecinate;
 - identificarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.);
 - amenajări exterioare și dotări (parcuri, terenuri pentru sport, locuri de joacă pentru copii, zone protejate etc.).
- b. Documentația tehnică cadastrală pentru delimitarea parcelelor- Plan cadastral scara 1/1000;
- c. Studiu geotehnic întocmit de către S.C. GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL BUCUREȘTI ce oferă informații de bază prin fisele referitoare la forajele executate privind situarea (sau nesituarea) terenului în zone ferite de riscuri naturale, încadrarea în harta de zonare seismică, stratificarea terenului, caracteristicile apelor subterane, adâncimea de fundare, soluții de fundare recomandate;
- d. Certificat de urbanism nr. 158/ 12.02.2018;
- e. Aviz de oportunitate nr. 2/ ASMG din 09.05.2018
- f. Documentația de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați”, aprobată prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificată prin HCL nr. 354/ 27.07.2017;
- g. Documentația de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galați, b-dul George Cosbuc nr. 251, elaborator SC EUMETRIA SRL ;
- h. Documentația de avizare a lucrărilor de intervenție pentru Modernizare linii de tramvai și carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda și Alexandru Macelaru- elaborator SC Global Service Proiect SRL București;
- i. Studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor- elaborator SC ALMA CONSULTING SRL Focsani/ ing. Relu Razvan Tibrea;
- j. Analizarea amplasamentului la fața locului, fotografii;
- k. Studiu pentru reglementări edilitare întocmit de SC ROLPROIECT SRL IASI;
- l. Relevé fotografice ale clădirilor existente și ale cadrului natural;
- m. Avizele de amplasare emise de către furnizorii locali de utilități, avize conform Certificatului de Urbanism;
- n. Lista monumentelor și siturilor istorice.
- o. Planul de mobilitate urbană durabilă a Municipiului Galați
- p. Strategia de dezvoltare a Municipiului Galați 2016-2025

1.3.2. Date statistice

Nu au fost folosite date statistice.

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

- Documentația de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galați, b-dul George Cosbuc nr. 251, elaborator SC EUMETRIA SRL ;
- Documentația de avizare a lucrărilor de intervenție pentru Modernizare linii de tramvai și carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda și Alexandru Macelaru- elaborator SC Global Service Proiect SRL București.

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

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;

- 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 populației nr. 119/ 2014;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și 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 și 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 completările 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 completările ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. Evoluția 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 și care conține cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și 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 comerț și servicii este evidentă în special în zona central vestică și central estică a orașului.

Unitățile comerciale Sopping City Galati, Magazin Kaufland dispuse liniar de-a lungul marilor artere (Coșbuc, Henri Coanda) determina potențialul 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, relateate 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 potențial de dezvoltare deosebit, datorită poziției sale în oraș, datorita accesibilitatii ridicate, facilitata 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 orasului 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. Poziția zonei față de intravilanul localității

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 vecinatatea 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. Relaționarea 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 comerțului., 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 asociație de platouri cu aspect piemontan ce coboară și se lătesc treptat spre S, unde trec în terasele Siretului și Barladului. Spre E, lunca Prutului este dominată de malurile înalte și ravenate ale acestor platouri.

Arealul studiat se găsește pe malul stang al Dunării. Zona orașului Galați se extinde pe trei terase ale Dunării (de la 5 la 70 m altitudine), aflându-se la cca. 7 km aval de confluența Siretului cu Dunărea și la cca. 150 km amonte de vărsarea Dunării în Marea Neagră.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Rețeaua hidrografică în zonă este dominată de trei mari colectori – Siretul, Dunărea, Prutul. Astfel în partea de sud a orașului Galați curge Siretul, în partea de sud-est Dunărea, în est curge Prutul, în partea de vest pâraul Cătușa care debușează în balta Cătușa, iar în partea de nord-est se află lacul Brateș.

2.3.3. Clima

Teritoriul județului Galați aparține în totalitate sectorului cu climă continentală (partea sudică și centrală însumând mai bine de 90% din suprafața se încadrează în ținutul cu climă de câmpie, iar extremitatea nordică reprezentând 10% din teritoriu în ținutul cu climă de dealuri).

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

Deosebirile cantitative dintre cele două ținuturi se exprimă prin temperaturi ceva mai ridicate în partea de câmpie și precipitații mai abundente în partea deluroasă a județului.

Circulația generală a atmosferei Are ca trăsături principale frecvența relativ mare a advecțiilor lente de aer temperat-oceanic din V și NV (mai ales în semestrul cald), frecvența de asemenea mare a advecțiilor de aer temperat-continental din NE și E (mai ales în semestrul rece), precum și advecțiile mai puțin frecvente de aer arctic din N și aer tropical maritim din SV și S.

Temperatura aerului

Mediile anuale sunt mai mari de 10,0°C în ținutul cu climă de câmpie (10,5°C la Galați);

Mediile lunii celei mai calde, iulie, scad de asemenea de la S către N (22,6°C la Galați);

Mediile lunii celei mai reci, ianuarie, descresc în aceeași direcție, fiind de -3,1°C la ;

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

Minimele absolute au coborât până la -28,6°C la Galați în ziua de 10 februarie 1929

Numărul mediu anual al zilelor de îngheț este de 91,3 la Galați

Precipitațiile atmosferice

Însumează cantități variabile de la un loc la altul, evidențiindu-se totuși o creștere oarecare de la S spre N, datorată creșterii ușoare a altitudinii reliefului.

Cantitățile medii anuale sunt de cca. 426mm la Galați

Cantitățile medii lunare cele mai mari se înregistrează în *iunie* și sunt de cca 62,1 mm la Galați.

Cantitățile medii lunare cele mai mici se înregistrează în *februarie* fiind de cca 23,1 mm la Galați, *Stratul de zăpadă*. Prezintă ample discontinuități în timp și spațiu. Durata medie anuală este de 41,3 zile la Galați. Grosimile medii decadaale ating valori maxime în ianuarie și februarie când sunt de max 10cm.

Vanturile

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

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

2.3.4. Condiții geotehnice

Având în vedere caracteristicile investiției precum și condițiile de teren, se estimează, o categorie geotehnică 3, „Risc Geotehnic Moderat”.

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

- Zona cu valoarea de varf a accelerației orizontale a terenului pentru proiectare $a_g = 0,3 g$
- perioada de control (colț) $T_c = 0,70 s$

Conform NP 112/2013, adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 1.00 m.

Din informații obținute din studiile geotehnice făcute la amplasamente din vecinătate, se constată că litologia terenului cu consistență scăzută (plastic moale cu intercalări plastice consistente) se continuă sub adâncimea de 10m până la adâncimi maxime de investigare de 30m. Apa subterană în forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 3.20-5.40 m și are caracter fluctuant. Se va ține seama

de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Astfel, loessul saturat, desensibilizat (prafuri argiloase plastic moi) întâlnit în amplasamentul cercetat se continuă și sub adâncimea maximă de investigație actuală; coroborând rezultatele obținute din studiul terenurilor vecine cu rezultatele obținute în penetrările statice executate în amplasament, se poate concluziona că intercalatii cu fracția argiloasă mai mare (argile prafoase) apar ca plastic consistente pe intervalele de adâncime 15 / 17m, 20 / 24m și 29 / 30m.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimi de cca. 3.50m de la nivelul actual al terenului. De asemenea, în baza umpluturilor eterogene acoperitoare, la adâncimi între 0.30m și 2.50m, s-au identificat slabe infiltrații din ape meteorice sezoniere care au dus la scăderea consistenței materialelor loessoide. Apa prezintă un grad de coroziune scăzut față de metale și o agresivitate sulfatică scăzută față de betoane și betoane armate.

Coreland toate informațiile, atât de teren cât și de laborator, Succesiunea litologică obținută prin lucrările de investigație în teren și caracterizată geotehnic prin determinările 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.

Locația cercetată prezintă în suprafață și platforme și pardoseli ale unor construcții demolate, cu zone unde sunt vizibile porțiuni din elevația fundațiilor și din armaturile stălpilor, structuri care vor fi demolate. Este posibil ca în amplasament să existe și structuri îngropate de care nu s-a știut la data efectuării lucrărilor de prospectivare. De asemenea, paralel cu gardul de pe latura estică (B-dul G. Cosbuc) ar putea exista o rețea de canalizare întrucât investigația F4 a interceptat la adâncimea de cca. 0.90m o structură din beton de care nu s-a putut trece (tub din beton sau canivou). Pe latura nordică a amplasamentului, în jumătatea estică a acesteia, se observă un cămin de vizitare colmatat, din zidărie de cărămidă, precum și un corp de clădire dezafectată.

Este posibil ca în amplasament să existe și alte structuri îngropate de care nu s-a știut la data realizării prezentului studiu geotehnic.

Conform rezultatelor obținute din penetrările dinamice, se constată că umpluturile eterogene interceptate în amplasament au valori N30 cuprinse între 7 și peste 50 de lovituri ce caracterizează materiale neomogene, anizotrope, cu zone afanate în alternanță cu elemente dure (placi din beton, fragmente din beton, cărămidă).

Pentru stratul II de calcul (teren natural loessoid foarte umed și saturat), se constată că materialele întâlnite spre suprafața terenului au valori N30 cuprinse între 5 și 14 lovituri și caracterizează pământuri consistente cu trecere în baza spre moi, iar sub adâncimea de 2.50m și cu precădere sub adâncimea de 3.50m de unde materialele devin saturate, valorile N30 coboară la 1 – 5 lovituri și caracterizează pământuri plastic moi și plastic curgătoare.

Conform interpretării penetrărilor statice, în amplasament există risc de lichefiere a materialelor moi până la adâncimi de 7-9m în cazul cutremurelor cu magnitudine peste 7.5 M_w .

Tipurile de terenuri din amplasament, sub umpluturile eterogene, conform NP 074/2014, se încadrează în categoria terenurilor dificile pentru fundarea directă.

Având în vedere cotele până la care au fost identificate umpluturi eterogene (1.00m / 2.00m – local fiind posibile și grosimi mai mari din prezenta în amplasament a unor eventuale structuri îngropate), prezenta nivelului ridicat al apei subterane în amplasament (cca.3.50m) și ținându-se cont de caracteristicile fizico-mecanice dificile ale depozitelor naturale întâlnite (loessuri cu consistente foarte scăzute în zona de influență a apei subterane, desensibilizate la variații de umiditate, destructurate, subconsolidate), pentru fundarea viitoare a structurilor se recomandă fundarea astfel:

ridicarea pe cât posibil a cotei în amplasament;

– teren îmbunătățit cu incluziuni rigide și pernă de transfer armată cu geogridurile și cu geotextil în baza (grosimea pernei va fi de minim 1m);

- fisa incluziunilor se recomandă a fi încastrate sub adâncimea de 15m de la nivelul actual al terenului în orizontul argilos cu consistență mai ridicată (plastic consistent);

- pernă de transfer se va realiza prin tranșee pe axele fundațiilor și va avea în baza, executat în prealabil, un blocaj din piatră spartă refuz de ciur / sorturi mari;

- îmbunătățirea terenului de fundare cu incluziuni rigide, stabilirea caracteristicilor și dimensiunilor pernei (inclusiv dimensiunile transeelor) se vor face în cadrul proiectării geotehnice de către o unitate specializată.

Având în vedere particularitățile dificile ale terenului de fundare (natura, stare, nivel ridicat al apelor subterane), se impune ca lucrările pentru infrastructura să fie executate în sezonul cald (vara) când temperaturile sunt ridicate și precipitațiile cele mai scăzute.

Pentru pardoseala se recomandă ridicarea pe cât posibil a cotei zero, săpătura la maximum 1.20m față de cota actuală, blocaj în baza săpăturii din material angular grosier (piatră spartă refuz de ciur), terasamentul de sub placă de pardoseală să fie armat cu geogridurile; proiectarea îmbunătățirii terenului de fundare se recomandă a fi făcută de către o unitate de proiectare geotehnică de specialitate.

Soluțiile de fundare recomandate sunt de tip fundare indirectă pentru structura proiectată. Sistemul de fundare se va decide funcție de sistemul structural al construcției și de calculul la stări limită.

Proiectarea geotehnică privind îmbunătățirea terenului de fundare (tip de materiale, dimensiuni, caracteristici, etc) se recomandă a se face de către o unitate de specialitate.

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

Valorile propuse pentru indicii și parametrii geotehnici pot fi considerate valori caracteristice și vor fi utilizate numai cu luarea în considerare a coeficienților de siguranță parțiali corespunzători abordărilor de calcul și grupărilor de acțiuni de analizat.

De asemenea, dacă la cota de fundare se interceptează umpluturi eterogene afanate sau terenuri moi, de consistență redusă, acestea se vor excava în totalitate și înlocui cu materiale de aport depuse controlat.

Conform specificațiilor normativului privind fundarea construcțiilor pe terenuri sensibile la umezire NP 125-2010 se impune ca gropile de fundație să fie protejate de variațiile de umiditate din precipitații.

Se va lua în considerare de către proiectant, racordarea utilitatilor la sistemul stradal (apa uzată, canalizare), ceea ce impune analiza cotei 0.

De asemenea se recomandă realizarea canalizării de apă în sistem monolitic sau tub PVC, pentru a nu avea pierderi de apă și scurgeri sub talpa construcțiilor.

La realizarea umpluturilor, corespunzător unei tehnologii de execuție precizată de proiectant, se va ține seama de umiditatea optimă de compactare a materialului ($w_{opt.}$) ce se va stabili pe baza încercărilor de tip PROCTOR NORMAL/MODIFICAT, conform STAS 1913/13-83, la grosimi de strat compactat ce nu vor depăși 0,20 m.

2.3.5. Riscuri naturale

Terenul studiat este încadrat într-o zonă care are stabilitatea generală asigurată, în contextul actual, la data întocmirii prezentei documentații.

2.3.6. Caracteristici morfologice, geologice și hidrogeologice ale zonei

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

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

Din punct de vedere tectonic spațiul analizat se găsește în zona de fractură tectonică Focșani – Nămolosa – Galați.

Formațiuni acoperitoare. În suprafață se dezvoltă depozite loessoide de vârstă Pleistocen superior și Pleistocen mediu cu grosimi de 15 – 30 m, alcătuite în principal din prafuri nisipoase cu intercalații de soluri fosile prăfoase argiloase.

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

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

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

Studiul geotehnic este anexat prezentei documentații.

2.4. Circulația

Aspecte critice

Evaluarea circulației s-a făcut printr-un Studiu de circulație- elaborator SC ALMA CONSULTING SRL Focsani. Acesta a avut următoarele etape:

1). Evaluarea situației actuale a traficului rutier din zona

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

Zona studiată 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 bandă mixta (tramvai/vehicul) pe fiecare sens de circulație
- Lățimea 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
- Lățimea părții carosabile 20m, câte 3m pe fiecare bandă de circulație rutieră și 3,5m bandă destinată circulației 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 vecinătate se prezintă astfel:

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

În prezent terenul pe care se propune construirea de spații comerciale și parcuri nu are amenajate acces rutiere conforme cu standardele actuale.

Disfuncționalități:

a. Caracteristici socio-economice:

Zona studiată este caracterizată ca fiind o zonă comercială și servicii, prin prisma dezvoltării din ultimii ani a complexului comercial carrfour cât și a micilor întreprinzători din incinta complexului 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 curentilor de trafic în perioadele de vârf.

Totuși, străzile perimetrare 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 Coandă, 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 înregistrează în intervalul orar 16:00 - 17:00.

Concluzii în raport cu capacitatea de circulație:

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

Pentru perioada de perspectivă 20 numărul de benzi și lățimea părții carosabile satisface cerințele 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 amenajării 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 și 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 asteptare.

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 și 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 cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă 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 funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este constituită din mixtura diferitelor funcțiuni: comerț, servicii, stație carburanți și echipamente publice de loisir (Patinoarul Galați) destinate deservirii zonelor de locuințe individuale adiacente existente (regim de înălțime predominant P+1E).

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile zonei sunt delimitate de drumuri, zona fiind în așteptarea unei intervenții imobiliare de amploare care să reorienteze funcțiunile, care vor deveni predominant de comerț, servicii generale.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

- funcția preponderent de servicii, mică industrie;
- coexistența clădirilor în stare bună, realizate din materiale de calitate cu clădiri în stare medie și cu valoare redusă.
- Zona are gradul de ocupare variat și fond construit adaptat la funcțiuni;

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

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent terenul este neconstruit, conform extraselor de informare.

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

Zona adiacentă terenului studiat prin documentația PUZ este reprezentată de funcțiuni de locuire individuală și colectivă, ceea ce justifică oportunitatea investiției propuse.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Terenul care a generat PUZ se caracterizează prin lipsa totală a vegetației, datorită lucrărilor de degradare a construcțiilor/ a clădirilor care au fost pe amplasament, respectiv nu au fost amenajate zone plantate și, ca urmare, constituie un fond peisagistic degradat și dezolant. Terenul care a generat PUZ nu are spații verzi organizate.

Zona studiată cuprinde, conform PUG, zona spații verzi și perdele de protecție propuse, respectiv parcul din fața Patinoarului Galați. În zona studiată nu există zone plantate, excepție fiind plantațiile de aliniament de pe bulevardul George Cosbuc.

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

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale terenului studiat în relația cu zona sunt evidențiate în tabelul următor.

Analiza atentă a zonei relevă o serie de disfuncționalități de care orice intervenție urbanistică trebuie să țină seama:

- Necesitatea dotărilor de folosință zilnică: servicii, comerț;
- lipsa locurilor de parcare.
- lipsa zonelor pietonale
- zona lipsită de cadru natural, fond peisagistic degradant și dezolant.

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	-trafic intens generat de circulația de tranzit;	-construirea de centuri ocolitoare a Municipiului Galați
Fond construit și utilizarea terenurilor	-teren viran; -lipsa zonelor pietonale, -lipsa locurilor de parcare	-propuneri urbanistice de comerț, servicii, spații verzi
Probleme de mediu	-noxe generate de circulația auto de tranzit; -zona lipsită de cadru natural, fond peisagistic degradant și dezolant	-construirea de centuri ocolitoare a Municipiului Galați - asigurarea spațiilor verzi
Protejarea culoarelor tehnice		- se vor obține avizele detinatorilor de rețele edilitare; -daca se vor identifica trasee de utilități restrictive, acestea vor fi protejate.

2.6. Echiparea edilitară (planșa 4)

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

a. Alimentarea cu apă și canalizare.

Pe amplasament nu sunt conducte de alimentare cu apă și nici de canalizare.

În prezent pe Bulevardul Henri Coanda există în exploatare rețele publice de distribuție a apei potabile OL Dn300mm și Dn100mm, inclusiv rețeaua publică de canalizare - ovoid din beton, Dext= 1100/1650mm. Pe bulevardul George Cosbuc există în exploatare rețele publice de distribuție a apei potabile OL Dn500mm și PREMO Dn600mm, inclusiv rețeaua publică 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 atât alimentarea cu apă cât și canalizarea apelor menajere pentru imobilul propus, în acord cu soluția impusă 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 încălzire se va adopta soluția cu pompa de căldură în sistem VRF, cu funcționare cu agenți frigorifici ecologici; sistemul va asigura și climatizarea spațiilor interioare în sezonul cald. Prepararea apei calde menajere se va asigura electric..

b. Alimentarea cu gaze naturale

Zona este deservită de rețele de distribuție gaze naturale, aflate în exploatare, conform avizului favorabil nr. 312.674.960 din 09.05.2018, emis de DISTRIGAZ SUD. Beneficiarul nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale existentă.

c. Alimentarea cu energie electrică

Realizarea investiției propuse impune obținerea de către beneficiar a avizului tehnic de racordare la electricitate, în conformitate cu reglementările în vigoare din domeniul furnizării energiei electrice la consumatori. Soluția de racordare aparține furnizorului de electricitate *SDEE MUNTENIA NORD*, conform avizului favorabil nr. 30501819854 din 14.05.2018.

e. Telecomunicații

Furnizorii de servicii ce operează în zona vor întocmi, la cererea beneficiarilor documentațiile tehnice de racordare la serviciile de telecomunicații necesare acestora. Telekom deține rețeaua subterană în zona amplasamentului, conform avizului favorabil condiționat nr. 300 din 07.05.2018.

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat a avut o vreme îndelungată folosință industrială și de depozitare. Recent activitatea de producție s-a restrâns, multe clădiri fiind demolate.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane și implicit comerciale, este în continuă creștere.

Nu există surse importante de poluare a aerului. Emisiile în atmosferă pot fi grupate din cele provenite de la:

- mijloacele de transport, emisiile de gaze de esapament în condițiile de trafic auto intens, în mod deosebit pe B-dul George Cosbuc care traversează localitatea de la sud la nord.
- arderile de combustibil solid și lichid pentru încălzirea locuințelor.

Deseurile rezultate din activitățile desfășurate, precum și cele menajere pot constitui surse de poluare în condițiile unei depozități necorespunzătoare.

Pentru menținerea echilibrului mediului înconjurător și a reglării debitelor apelor curgătoare sunt necesare în continuare măsuri severe de gospodărire intensiva a fondului forestier și prevenirea tăierilor ilegale de arbori.

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

Activitățile din mediul urban constituie surse de poluare pentru toți factorii de mediu, de aceea aceste activități trebuie controlate și dirijate, astfel încât să se reducă la minim impactul asupra mediului.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

Zona PUZ-ului nu prezintă riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau vecinată.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1. Puncte de vedere ale administrației publice locale

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism, Primăria Municipiului Galați și-a exprimat voința de a se analiza zona prin intermediul unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și de a organiza urbanistic pentru rezolvarea necesităților.

Implementarea legislației de mediu europene face necesară o vastă campanie de informare a populației, a tuturor categoriilor de vârstă sau pregătire, privind obligațiile administrației publice locale, a persoanelor fizice și juridice de a menține un mediu curat, nepoluat. Populația trebuie implicată în acțiuni de protecție a mediului.

Prin consultările populației ce au avut loc cu prilejul avizării planurilor de urbanism și proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opoziții față de funcțiunea propusă (comert).

Documentația P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor PUG-ului și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuie modificate în sprijinul realizării investiției și care, să constituie pași înainte pentru evoluția zonei.

2.8.2. Puncte de vedere ale populației

Primăria Municipiului Galați ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 privind informarea și consultarea publicului facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

Din analiza detaliată asupra diferitelor aspecte urbanistice ale zonei au rezultat următoarele priorități:

a. La nivelul circulațiilor (carosabile și pietonale)

- reconfigurarea adecvată a circulațiilor carosabile și pietonale și a intrărilor din exterior (semnalizare, împrejmuire, mobilier urban, cadru vegetal);
- adaptarea circulațiilor pentru persoane cu handicap și celor de vârstă a treia;
- creșterea capacității de parcare și garare auto, cu spații amenajate corespunzător.

b. La nivel funcțional

- diversificarea funcțională - includerea de puncte de comert, servicii, alimentație publică de capacitate medie, loisir, sedii de firmă.
- Oportunități privind apariția a noi locuri de muncă.

c. La nivelul impactului asupra mediului:

- Prevenirea și limitarea poluării aerului - definitivarea elaborării sistemului de monitoring integrat al mediului;
- Prevenirea și limitarea poluării solului - extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile prin creșterea numărului de recipiente de colectare selectivă;

Este necesar să se renunțe la desfășurarea activităților comerciale în amplasamente mai mult sau mai puțin improvizate (apartamente din blocuri de locuințe, chioșcuri rudimentare, curți proprietate privată), în favoarea dezvoltării unor centre comerciale corespunzător amenajate, care să asigure atât eliminarea corespunzătoare, controlată a deșeurilor rezultate de astfel de activități, cât și o creștere a calității servirii populației prin aceste tipuri de activități. s

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Galati recomandă elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de centru comercial și funcțiuni conexe, respectiv amenajarea de platforme pentru parcaje auto și 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, și aparține solicitantilor – S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. ȘI S.C. MANEA COSTRUZIONI 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** și este delimitat la nord de platforma industrială- fosta Fabrica de lapte, sud- Patinoarul Galati (nr. Cadastral 113145), vest- proprietati private, est- Bulevardul George Cosbuc.

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are în vedere mentinerea zonei funcționale existente, cea de zona mixta în dezvoltare, cu urmatoarele mentiuni:

- Funcțiuni existente și mentinute (activități productive în unități dispersate, comerț, spații verzi, construcții aferente construcțiilor tehnico- edilitare);
- Funcțiune propusă - construcții comerciale, cu excepția celor care comercializază materiale de construcții. Imobilul propus va avea funcțiunea de spațiu comercial, cu vânzare produse alimentare, ambalate și preambalate și produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate și preambalate, nu există producție, nu se transează și nu se prepară niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificație semipreparate de tip „Fornetti”, pregătite în 3 cuptoare electrice.

Documentația va constitui în final drept instrument de lucru necesar atât administrației locale, cât și beneficiarului, în vederea promovării și realizării investiției pe care și-a propus-o, prin respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Galati, Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și în concordanță cu legislația în vigoare.

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

▪ Studiul topografic:

- delimitarea limitelor și nivelmetriei amplasamentului ;
- delimitarea cadastrală a suprafeței teritoriului studiat prin PUZ.
- identificarea construcțiilor învecinate (destinații, aliniere, regim de înălțime, stare, etc.);
- delimitare rețea stradală (alei, străzi, bulevarde etc.);
- prezenta lucrărilor ingineresti (ziduri de sprijin) și a plantațiilor importante;
- identificarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.).
- amenajări exterioare și 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, adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 1.00 m.

Apa subterană în forajele executate apă subterană a fost interceptată la adâncimi de 3.20-5.40 m și are caracter fluctuant. Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință. De asemenea, în baza umpluturilor eterogene acoperitoare, la adâncimi între 0.30m și 2.50m, s-au identificat slabe infiltrații din ape meteorice sezoniere care au dus la scăderea consistenței materialelor loessoide. Apa prezintă un grad de coroziune scăzut față de metale și o agresivitate sulfatică scăzută față de betoane și betoane armate.

Conform interpretării penetrărilor statice, în amplasament există risc de lichiefiere a materialelor moi până la adâncimi de 7-9m în cazul cutremurelor cu magnitudine peste 7.5 M_w .

Tipurile de terenuri din amplasament, sub umpluturile eterogene, conform NP 074/2014, se încadrează în categoria terenurilor dificile pentru fundarea directă.

Soluțiile de fundare recomandate sunt de tip fundare indirectă pentru structura proiectată. Sistemul de fundare se va decide funcție de sistemul structural al construcției și de calculul la stări limită.

Proiectarea geotehnică privind îmbunătățirea terenului de fundare (tip de materiale, dimensiuni, caracteristici, etc) se recomandă a se face de către o unitate de specialitate.

Pentru calculele de proiectare geotehnică (modelarea interacțiunii teren de fundare – fundații) se

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

▪ **Studiu de circulație**

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 se constată că numărul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.
- **Studiu rețele edilitare**- Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z.

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

În conformitate cu reglementările documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galati”, aprobată prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificată prin HCL nr. 354/ 27.07.2017, se pot concluziona următoarele:

- Teren intravilan, reglementat conform UTR8- zona mixta;
- Categoria funcțională a dezvoltării propuse respectă utilizarea funcțională existentă reglementată- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții;
- Funcțiuni existente și menținute:
 - Activități productive în unități dispersate;
 - Construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
 - Spații verzi.
- Indicatori urbanistici: POT=80%, CUT=4,8. Spații verzi= minim 5% din suprafața 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 circulație publică în mod direct;
- Accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu;
- Staționare autovehicule- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață defășurată a construcției, pentru unități de peste 2000 mp, la care se adaugă spațiile de parcare autovehicule proprii.
- Echipare edilitară completă;
- Capacitate de transport admisă: 3.5 t.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu are cadru natural valoros.

În locul clădirilor demolate au rămas spații virane, probabil cu fundații subterane voluminoase.

Terenul studiat prezintă în suprafața sa platforme și pardoseli ale unor construcții demolate, cu zone unde sunt vizibile porțiuni din elevația fundațiilor și din armaturile stalpilor, structuri care vor fi demolate. Este posibil ca în amplasament să existe și structuri îngropate de care nu s-a știut la data efectuării lucrărilor de prospectivă geologică.

Este posibil ca în amplasament să existe și alte structuri îngropate de care nu s-a știut la data realizării studiului geotehnic.

În ultima perioadă această zonă a suferit schimbări în densificare. În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea, prin strategii urbanistice, a unui echilibru optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 5% spații verzi din totalul suprafeței terenului ce a generat PUZ.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Având în vedere prevederile normativului NP 074/2014, sistemul construcției – terenul se încadrează în categoria geotehnică 3 – Risc geotehnic moderat.

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

3.4. Modernizarea circulației

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 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 circulației si a transportului in comun

Amenajările carosabile și pietonale din incintă vor fi compuse din: alei de incintă, trotuare și 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 circulației feroviare

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulației pietonale

Se va avea in vedere adaptarea propunerii la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

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

3.5.1. Principalele functiuni propuse in zona

Soluția 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 Ocupare al Terenului (POT)	POT = 0.00%		P.O.T.propus = 24.90%	
Spatiu comercial- suprafata desfasurata	0	0	2500.00	-
Coeficient de Utilizare al Terenului (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 propuși 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 construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministerului Sănătății.

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 distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă a clădirii se va realiza prin intermediul unui bransament realizat din teava de polietilena de înaltă densitate PEHD, $D_e=63\text{mm}$ din rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în perimetrul amplasamentului, pe ambele bulevarde. Bransamentul nu face obiectul prezentei documentații.

Instalații de alimentare cu apă rece menajeră

Aceste instalații asigură alimentarea armăturilor obiectelor sanitare din grupurile sanitare. Parametrii debit și presiune se vor asigura direct de la rețeaua publică de apă existentă, la care va fi bransat imobilul.

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe bransamentul de apă de la rețeaua exterioară, urmează a se monta un contor pentru apă rece, prevăzut în caminul de apometru. În camera tehnică se va monta un apometru pentru contorizarea apei reci, ce va fi legat la sistemul BMS al clădirii.

Instalațiile sanitare aferente spațiului comercial sunt:

- a. Instalații de apă rece și caldă menajeră;
- b. Instalații de stingere incendiu cu hidranți;
- c. Instalații de canalizare menajeră;
- d. Instalații de canalizare pluvială.

Apă caldă se va prepara cu un boiler electric cu capacitatea de 50l și cu un preparator electric instant.

Rețeaua de alimentare exterioară cu apă de incintă este realizată din conducte PEHD, PN6, $D_e=40\dots63\text{mm}$.

Necesarul de apă pentru nevoi menajere:

$Q_n \text{ zi med} = 3,06 \text{ mc/zi}$

$Q_n \text{ zi max} = 3,67 \text{ mc/zi}$

$Q_n \text{ orar max} = 0,43 \text{ mc/h}$

Debitul de calcul pentru apă rece s-a calculat pentru dotările prevăzute prin proiect astfel:

$q_c = 0,81 \text{ l/s}$ (apă rece)

Instalația de canalizare menajeră și pluvială

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară de incintă, următoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare (spalatoare, lavoare, pisoare, vase de WC și de la cuptorul electric/semipreparate tip Forni) și de pe pardoseli (sifoanele de pardoseală);
2. Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare și frigorigice;
3. Ape pluviale provenite de pe clădire și din incintă.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare menajeră proiectată.

Apele meteorice potențial curate ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt evacuate către rețeaua de canalizare publică, direct, fără a fi necesară o preepurare.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor necesită o preepurare și vor fi colectate prin pante și rigole, guri de scurgere și trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Debitele de ape uzate menajere se consideră 100% din consumul de apă, astfel:

$Q_{uzat \text{ zi med}} = 3,06 \text{ mc/zi}$

$Q_{uzat \text{ zi max}} = 3,67 \text{ mc/zi}$

$Q_{uzat \text{ orar max}} = 0,43 \text{ mc/h}$

Debitele de calcul pentru canalizare s-au calculat pentru dotările prevăzute prin proiect, astfel:

$Q_c = 3,26 \text{ l/s}$ (ape uzate menajere)

Debitele de calcul pentru ape pluviale:

$Q_{pl} = 30,4 \text{ l/s}$ (ape pluviale de pe acoperiș)

$Q_{pl} = 73,0 \text{ l/s}$ (suprafețe pavate) - deversare la canalizare prin separator de hidrocarburi prevăzut în amonte de caminul de canalizare de racord.

$Q_{pl \text{ separator}} = 73,0 \text{ l/s}$

$Q_{pl \text{ total}} = 103,4 \text{ l/s}$

CONCLUZII

1. Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (P_{th}, DE), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilități și de la instituțiile specializate ale statului: APA CANAL SA Galați, Regia Apelor Române, Agenția de Protecție 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 reseaua 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 reseaua publica de electricitate..

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

3.6.5. Telecomunicații.

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 și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea recuperării și reciclării lor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Menținerea calității mediului în limite acceptabile, cu tendința de aducere a acestuia la parametrii naturali, constituie o țintă strategică esențială a oricărui program de management a mediului (reconstrucția 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 și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului la nivel național și local și implementarea unui sistem de monitorizare a calității 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 și reducerea etapizată a emisiilor, în concordanță cu progresul tehnico-științific în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență).

3.7.2. Epurarea și 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 deșeurilor

Se propune în amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificării prin societăți abilitate.

Deșeurile inerte rezultate din activitatea de construcții, vor fi depozitate separate și vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locație.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate

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

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

Conform studiului geotehnic efectuat, se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor.

În afara de efectul de asecare, arborii pot provoca tasări sau deplasări pe orizontală datorită împingerilor provocate de creșterea diametrului trunchiului sau rădăcinilor.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Cercetarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului, nu posedă construcții care sunt încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuie protejate. Drept urmare, documentația P.U.Z. nu conține reglementări referitoare la aceste categorii de bunuri de patrimoniu.

3.7.7. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

Amplasarea investiției va reprezenta o contribuție a investitorului la demararea unor acțiuni de asanare a zonei și de reabilitare arhitecturală a acesteia.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

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

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – nu e cazul.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Conform Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare, au fost identificate terenuri proprietate privată.

4. CONCLUZII

Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și puternic structurate:

- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și studierea ei pentru punerea în valoare a perspectivelor interesante;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- urmărirea realizării calității spațiilor create, atât a celor publice, cât și a celor private;
- tratarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor contribui la realizarea unei unități teritoriale cu un caracter individualizat;
- folosirea materialelor de bună calitate în vederea integrării în dominantă 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.)
afere 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. DISPOZIȚII 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 regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a aconstrucțiilor si a amenajărilor aferente acestora.

Prescripțiile 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 reglementărilor 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 elaborării prezentului Regulament 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 prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona de face obiectul PUZ;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și 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 și continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010–2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T Nr. 176/N/16.08. 2000.
- Legea nr. 50/1991 (republicată și reactualizată)
- Codul civil
- Legea nr. 18/1991a fondului funciar (republicată)
- Legea nr. 54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea construcțiilor
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și 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 și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, 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 rețelei stradale - accese;

- organizarea 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 urmări cu precădere:

- 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 precădere 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 industrială, 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, și aparține 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.

Soluția 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 constructiilor 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 integrității 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 protecție și de ameliorare a calitatii aerului;

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

- stabilirea unor soluții de colectare selectiva a deșeurilor, 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 ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, se permite executarea construcțiilor și a amenajărilor cu, respectarea prevederilor Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor.

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

Amplasamentul studiat nu prezintă riscuri naturale.

Toate construcțiile ce se vor autoriza în zona vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare.

La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile studiului geotehnic. Se va efectua obligatoriu minim un foraj pe fiecare parcelă construibilă.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, ale conductelor de apă și canalizare, conform art.1.6, 6.2, 6.6. din RLU:

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

6.2. *Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație. Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație. Terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al localității.*

6.6. *Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni/echipamente edilitare/ alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.*

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

La autorizarea execuției construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se vor respecta prevederile R.G.U., art. 12.

Art. 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Se interzice amplasarea de construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile din Regulamentul General de Urbanism și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

La autorizarea construcțiilor comerciale se permite amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a II-a) a structurilor de vânzare cu fațade oarbe, fapt justificat de reglementările prezentului regulament referitor la retragerea mare a aliniamentului (40,00 m la B-dul George Cosbuc) și înălțimea maximă admisă (9.00 m).

6.3. Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z..

Este obligatoriu ca prin Certificatul de Urbanism să se expliciteze modul de înscriere al aliniamentului, al regimului de aliniere și al regimului de înălțime pentru a se asigura coerența fronturilor și a morfologiei țesutului urban.

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, cu următoarele condiții:

Retragere aliniament Str. Henri Coanda : 5.00 m.

Retragere aliniament B-dul George Cosbuc: 40.00 m.

Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit în partea scrisă, precum și în planșa de Reglementări urbanistice (planșa 2).

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara.

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).
- orientare;
- vederi și perspective importante;
- amplasarea funcțiilor .

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, se va sigura însorirea, iluminatul natural și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

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

Suprafața edificabilă nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

Distanțe ale limitei edificabilului față de limitele de proprietate:

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

Amplasarea mijloacelor publicitare (panourilor publicitare, panouridirectoare și directionale, precum și a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și Regulamentul privind publicitatea stradală HCL nr. 290/ 31.07.2017 cu modificările și completările ulterioare și nu va afecta semnălizarea și semaforizarea existentă în zonă, astfel:

- mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/ sau pietonală, ori accesul pietonal și/ sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate;
- proiectia la sol a panoului publicitar (tip totem), având înălțimea de 6.00 m, va fi în totalitate în interiorul proprietății și se va amplasa la o distanță de maxim 2.00 m de limita proprietății.

6.5. Valori maxime POT, CUT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe amplasamentul care a generat PUZ se face cu condiția încadrării în indicii **P.O.T. și C.U.T. maximali** stabiliți.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un U.T.R. sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei.

În cadrul P.U.Z., pentru amplasamentul studiat, au fost stabiliți următorii indicatori :

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

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

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 circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

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

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

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

PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Construcții comerciale- 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției, pentru unități de peste 2000 mp, la care se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.

Se propune un număr total de **139 locuri de parcare**, din care 5 locuri de parcare pentru angajați, 3 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 3 locuri de parcare pentru „mama și copilul”. Amplasarea locurilor de parcare de pe latura estică a amplasamentului, în vecinătatea locuințelor, respectă distanța de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform art.4 OMS nr. 119/ 2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localității ilor funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Asigurarea echipării edilitare se realizează conform planșei de specialitate din P.U.Z. (planșa 3 - Reglementări – echipare edilitară).

În vederea asigurării echipării tehnico - edilitare, la autorizarea executării construcțiilor se vor respecta prevederile art. 13 din RGU.

Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității 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 gheții.

Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare.

Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată.

Toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

În conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică orașului sau județului. Indiferent de modul de finanțare, toate rețelele tehnico-edilitare intră în proprietatea publică.

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

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, în zona studiată se va autoriza construirea de construcții comerciale, servicii publice (dotări comerciale, prestări servicii, sedii administrative etc) și funcțiuni complementare: spații verzi, rețele tehnico – edilitare, accese pietonale și carosabile.

Terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente.

Înălțimea

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

Minim= 4.50 m;

Maxim= 9.00 m.

Aspectul exterior

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- volumetria : simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor – accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.; - în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrații grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

La autorizarea construcțiilor comerciale se permite amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a II-a) a structurilor de vânzare cu fațade oarbe, fapt justificat de reglementările prezentului regulament referitor la retragerea mare a aliniamentului (40,00 m la B-dul George Cosbuc) și înălțimea maximă admisă (9.00 m).

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

SPATII VERZI

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

Pentru construcții 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 construcțiilor se va respecta art. 6.9. RLU și prevederile O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, respectiv: schimbarea destinației

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

IMPREJMUIRI

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii. Se va realiza împrejmuirea imobilului pe latura de nord și de vest, cu gard din panouri metalice, înălțimea maximă 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

Funcțiunea dominantă: comerț, servicii. Construcții administrative

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje.

I- Utilizare functionala

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective;
- **construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții**
- construcții administrative și birouri;
- construcții financiar bancare;
- construcții de cult, cu excepția manastirilor, schiturilor și cimitirelor;
- institutii, servicii și echipamente publice - servicii generale, cu excepția atelierelor poluante;
- construcții învățământ;
- construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperări funcționale, centre psihiatrice);
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri;
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;
- spații publice, pietonale, spații verzi - construcții aferente echipamentelor edilitare.

Funcțiuni existente și menținute:

- activități productive în unități dispersate;
- activități agrozootehnice;
- spații verzi;
- construcții aferente echipamentelor tehnico – edilitare;
- terenuri cu destinație specială

Utilizări admise cu condiționari

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;

- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/ echipamente publice;

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele:

- Activități productive;
- Activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unități comerciale: materiale de construcții;
- Depozite de orice natură;
- Zone gospodărie 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 utilizare a terenului CUT este raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea 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, teraselor deschise 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 inregistrata 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 Ocupare al Terenului (POT)	POT = 0.00%		P.O.T.propus = 24.90%	
Spatiu comercial- suprafata desfasurata	0	0	2500.00	-
Coeficient de Utilizare al Terenului (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

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 69396 / 21.08.2018

Conform Legii 350/2001 - art. 47 - privind amenajarea teritoriului și 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 și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

Zona de studiu este delimitată la nord de limită cadastrală proprietate privată, la sud de limită cadastrală Patinoar Galați și bulevardul Henri Coandă, la est de bulevardul George Coșbuc, la vest de limite cadastrale proprietăți private și Patinoar Galați - obiectiv de investiție "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" - generat de imobilul din bulevardul Henri Coandă nr. 26 lot 1 și lot 2 sau identificat prin nr. cadastrale 123454, 123453 - inițiator SC Manea Construczioni SRL și SC Containers Office SRL prin reprezentant d-nul Radu Gheorghe

elaboratori d-nul arh. Mihai Puiu Bacalu, d-nul arh. Paul Alexandru I. Palaghia și 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 și consultare a publicului nr. 42118/09.05 .2018, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea și notificarea proprietarilor din zona studiată realizată de către investitor; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat / elaboratorul documentației de urbanism, au afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în model, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenția elaborării planului și în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

În perioada de informare și consultare a publicului nu s-au mai înregistrat obiecțiuni / sugestii din partea proprietarilor.

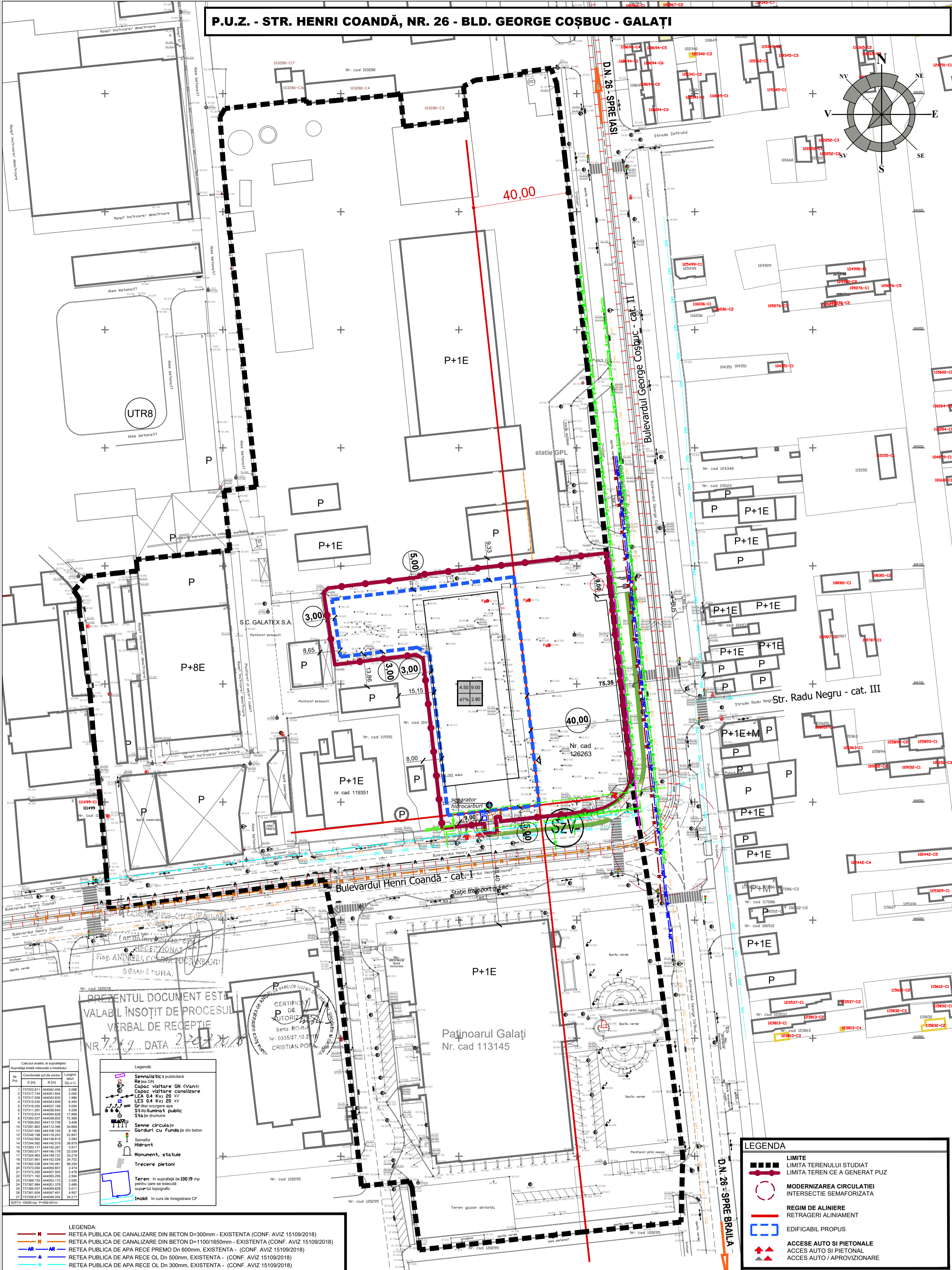
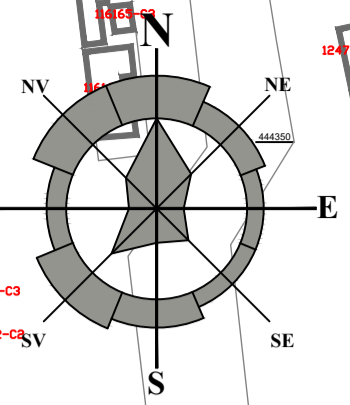
Prezentul raport al informării și consultării va fi afișat pe pagina web a primăriei și la sediul din str. Domneasca nr. 54.

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

ARHITECT -ȘEF
Dr. Arh. Dragoș Horia Buhociu

INTOCMIT
Adriana Blaga

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

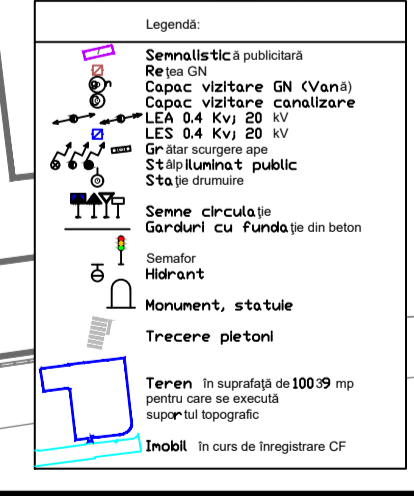


PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE NR. 7269... DATA 22.07.2018

CERTIFICAT DE AUTORIZAȚIE PENTRU EXECUȚIA LUCRĂRII DE AMENAJARE A TERENULUI ÎN SCURT
Seriă: RO-B
Nr. 0335/27.10.2018
CRISTIAN POPA

Calculul analitic al suprafețelor
Suprafața totală măsurată a mobilului:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale (D ₀ (m))
1	737322.811 44402.409	5,008
2	737317.744 44403.854	2,000
3	737317.509 44403.830	1,988
4	737316.535 44403.690	6,400
5	737316.290 44403.199	5,000
6	737311.281 44403.690	4,200
7	737310.814 44404.828	17,886
8	737293.027 44403.852	72,369
9	737284.802 44410.758	3,408
10	737281.803 44412.396	34,600
11	737247.452 44418.150	8,100
12	737246.198 44418.243	22,847
13	737242.892 44418.819	2,563
14	737244.582 44416.579	38,879
15	737283.177 44416.292	0,917
16	737283.071 44416.178	22,039
17	737304.863 44416.722	32,218
18	737337.061 44416.239	24,752
19	737302.536 44416.481	96,200
20	737333.000 44409.857	2,474
21	737372.283 44407.505	2,478
22	737371.452 44405.256	2,564
23	737369.725 44403.172	2,500
24	737307.884 44403.378	2,480
25	737306.037 44404.828	5,011
26	737301.034 44407.491	4,957
27	737358.817 44406.204	34,217



- LEGENDA:
- M - REȚEA PUBLICA DE CANALIZARE DIN BETON D=300mm - EXISTENTA (CONF. AVIZ 15109/2018)
 - N - REȚEA PUBLICA DE CANALIZARE DIN BETON D=1100/1650mm - EXISTENTA (CONF. AVIZ 15109/2018)
 - AR - REȚEA PUBLICA DE APA RECE PREMO Dn 600mm, EXISTENTA - (CONF. AVIZ 15109/2018)
 - A - REȚEA PUBLICA DE APA RECE OL Dn 500mm, EXISTENTA - (CONF. AVIZ 15109/2018)
 - A - REȚEA PUBLICA DE APA RECE OL Dn 300mm, EXISTENTA - (CONF. AVIZ 15109/2018)
 - A - REȚEA PUBLICA DE APA RECE OL Dn 100mm, EXISTENTA - (CONF. AVIZ 15109/2018)

- GAZ - REȚEA SUBTERANA DE DISTRIBUIE GAZE NAT. PRESIUNE MEDIE, OL Dn6" EXISTENTA (CONF. AVIZ 312.674.960/09.05.2018)
- GAZ - REȚEA AERIANA DE DISTRIBUIE GAZE NAT. PRESIUNE REDUSA, OL Dn4" EXISTENTA (CONF. AVIZ 312.674.960/09.05.2018)
- GAZ - REȚEA SUBTERANA DE DISTRIBUIE GAZE NAT. PRESIUNE REDUSA, OL Dn3" EXISTENTA (CONF. AVIZ 312.674.960/09.05.2018)
- TELEKOM - REȚEA TELEFONICĂ SUBTERANĂ EXISTENTĂ (CONF. AVIZ TELEKOM, nr.300 din 07.05.2018)
- IE - REȚEA ELECTRICA SUBTERANĂ LES 20KV, EXISTENTA (CONF. AVIZ SDEE GALATI, nr.9854 din 14.05.2018)
- E - REȚEA ELECTRICA SUBTERANĂ LES 6KV, EXISTENTA (CONF. AVIZ SDEE GALATI, nr.9854 din 14.05.2018)
- CA - CĂMIN DE APOMETRU LA LIMITA DE PROPRIETATE, PROPUS
- CC - CĂMIN DE CANALIZARE DE RACORD, PROPUS
- TRAFU - POST DE TRANSFORMARE 20/0,4KV, PROPUS PE AMPLASAMENT
- SEPARATOR HIDROCARBURI

LEGENDA

- LIMITE TERENULUI STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI INTERSECȚIE SEMAFORIZATA
- REGIM DE ALINIERE RETRAGERI ALINIAMENT
- EDIFICABIL PROPUS
- ACCES AUTO SI PIETONALE ACCES AUTO SI PIETONAL ACCES AUTO / APROVIZIONARE

Coordonator urbanism/ Arh. Mihail Puiu Bacalu			Beneficiar: S.C. MANEA CONSTRUCTIUNI S.R.L. SI S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. REPREZENTATE DE RADU GEORGHE		Proiect: nr. 303/2018
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			Titlu proiect: PUZ - OBTINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE PARCĂJE LA SOL, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚIU VERZU PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJURĂRI, ORGANIZARE DE ȘANȚIER ȘI AMENAJARE GOSPODĂRIE DE APĂ		Faza: P.U.Z.
Specificație	Nume	Semnătura	scara: 1:1000	data	Titlu planșă: REULEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
Șef proiect	Arh. Paul Palaghia			04.2018	Planșa nr. 3
Proiectat	Ing. Florin Baran				
Desenat	Ing. Florin Baran				