

PROIECT DE HOTARARE
nr. 276 din 16.05.2023

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, zona străzii Nufarului nr. 4B.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

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 Pucceanu;

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 din Anexa 1 la H.C.L nr. 414 /28.08.2019, privind Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, din cadrul Primăriei municipiului Galați;

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. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 38175/23.02.2023, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, zona străzii Nufarului nr. 4B, în vederea realizării unui spațiu comercial "Penny" - parter, carmangerie cu produse din carne – branzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, împrejmuire, reclame pe fațadă și parcare, totem publicitar, organizare de santier, 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 străzii Nufarului nr. 4B, în vederea realizării unui spațiu comercial "Penny" - parter, carmangerie cu produse din carne – branzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, împrejmuire, reclame pe fațadă și parcare, totem publicitar, organizare de santier, beneficiari S.C. Ferfa Cons S.R.L., S.C. Metal Vision Arhitecture S.R.L., S.C. Soramex Grup S.R.L., S.C. Ian Apartments 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, a Planului urbanistic general, a Regulamentului local de urbanism și Strategiei de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobate prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, cu dispozițiile 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 sau până la aprobarea unei documentații de urbanism de același nivel sau de nivel superior. 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

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, zona străzii Nufarului nr. 4B, în vederea realizării unui spațiu comercial “Penny” - parter, carmangerie cu produse din carne – branzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, împrejmuire, reclame pe fațadă și parcare, totem publicitar, organizare de santier.

Urmare a solicitării S.C. Ferfa Cons S.R.L., S.C. Metal Vision Arhitecture S.R.L., S.C. Soramex Grup S.R.L., S.C. Ian Apartments S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, U.T.R. 8, zona străzii Nufarului nr. 4B, în vederea realizării unui spațiu comercial “Penny” - parter, carmangerie cu produse din carne – branzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, împrejmuire, reclame pe fațadă și parcare, totem publicitar, organizare de santier, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, 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”.

Urmare a celor expuse se propune spre dezbatere și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona sus menționată, în forma prezentată.

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE
NR. 10846/31.05.2023

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L.nr. 465/2019, 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", 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, Instituția Arhitect Șef propune analizarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8, str. Nufarului nr. 4B.

Inițiatorii, S.C. Ferfa Cons S.R.L., S.C. Metal Vision Architecture S.R.L., S.C. Soramex Grup S.R.L., S.C. Ian Apartments S.R.L., solicită realizarea unui spațiu comercial "Penny" - parter, carmangerie cu produse din carne – branzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, împrejmuire, reclame pe fațadă și parcare, totem publicitar, organizare de santier.

Parcela care a generat P.U.Z este situată în zona de vest a cimitirului Eternitatea, are numărul cadastral 134946, suprafața de 7 000mp, și aparține inițiatorilor S.C. Ferfa Cons S.R.L., S.C. Metal Vision Architecture S.R.L., S.C. Soramex Grup S.R.L., S.C. Ian Apartments S.R.L., conform Act de dezlipire, autentificat cu nr.1060/17.05.2022, de notar public Ana Maria Petrea și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 35833/20.04.2023, de O.C.P.I. Galați.

Zona studiată prin P.U.Z. are suprafața de 29081mp și este delimitată:

- la N: proprietate privată: nr. cad. 18607
- la S: proprietate privată: locuințe colective, garaje destinate locuințelor colective, Alee acces (domeniu public)
- la E: nr. cadastral 101519 (cimitir)
- la V: locuințe colective cu acces atât din str. Nufarului cât și de pe str. Nae Leonard.

Zona studiată cuprinde:

- nr. cadastral 127580, S= 11 343mp
- nr. cadastral 134946, S= 7 000mp
- nr. cadastral 134947, S= 7 047mp
- nr. cadastral 126014, S= 39mp
- nr. cadastral 114593, S= 27mp
- circulație carosabilă și pietonală, S = 3 625mp

Terenul care a generat PUZ are o suprafața de 7 000mp, având ca vecinătăți:

- la Nord: nr. cad. 127580 (proprietate privată – Ecosal SP. Secția Menaj)
- la Sud: nr. cad.134947 (proprietate privată – teren liber)
- la Est: nr. cad. 101519 (cimitir);
- la Vest: Str. Nufarului

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, zona studiată se află în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 8 – zona mixtă (locuiește/ comerț/ servicii), zone protejate față de construcții și culoare tehnice (linii înaltă tensiune, gaze naturale, surse de apă, conducte de aducțiune, pompare, cimitire și ferme de animale).

P.O.T. max. = 80 % (parcele >1000mp);

C.U.T. max. = 4,8 (parcele >1000mp);

- spațiu verde: 2-5%;
- regim de înălțime maxim admis: minim P+1E (9m cornisa) și maxim P+5E (18m cornisă);
- suprafață minimă parcela 200mp - 2000mp (pentru construcții amplasate izolat);
- retragerea minimă față de aliniament: la aliniament 5m - 10m;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 5m;

Documentația de urbanism P.U.Z. are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unui spațiu comercial în UTR 8 – zona mixtă, pentru un teren cu suprafața mai mare de 1000mp, în scopul edificării unei construcții cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic – Penny Market. Teritoriul studiat în prezenta documentație face parte din teritoriul administrativ al municipiului Galați – teren cu două construcții în incinta ce au fost utilizate pentru depozitarea materialelor de construcții. Actualmente teren liber – zona în restructurare, amplasamentul care a generat prezentul studiu creează premisele dezvoltării unui spațiu comercial.

Centrul comercial propus va fi o construcție monobloc, cu structură de rezistență principală din stâlpi și ferme prefabricate, cu fundații de tip pahar, prefabricate sub stâlpi. Pereții de închidere vor fi realizați din panouri sandwich de 10cm grosime, dispuși pe grinzi de fundație, respectiv fundații continue sub ziduri. Zona de acces va fi protejată printr-o copertină de acces realizată cu structură prefabricată. Învelitoarea centrului comercial se va realiza din tablă metalică cutată, termoizolație din fibră minerală și membrană de acoperiș din PVC.

Zona studiată prin P.U.Z. intitulată **U.T.R. 8.1** va cuprinde două zone funcționale:

- **zona mixtă – institutii si servicii (S = 31070mp) – UTR 8- Zone mixte de dezvoltare locuinta / comert/ servicii**
- **zona CCR – cai de comunicatii rutiere (S = 4012 mp)**

Sunt propuse următoarele funcțiuni:

- *Utilizări admise:* locuinte individuale si colective, constructii supermarket, spatii comerciale cu suprafata mai mare de 1000m, 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.

- *Utilizări existente și mentinute:* activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, spatii verzi, constructii aferente echipamentelor tehnico - edilitare.

- *Utilizări admise cu condiții:* se recomanda ca în cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public- spatii comerciale, expozitionale, etc.; se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente; se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/ echipamente publice; pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala; pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului.

Utilizări interzise: Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafată mare și medie (peste 400,00 mp) cu fatade oarbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada, construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a. Se interzic urmatoarele: activitati productive, activitati agrozootehnice, parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului, service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizari, unitați comerciale: materiale de construcții, depozite de orice natura, zone gospodarie comunala: cimitire.

P.O.T. max. = 80 %(parcele >1000mp); 45% (parcele cu suprafata între 200-500mp), 70% (501 - 100mp) ;

C.U.T. max. = 4,8 (parcele >1000mp); 2,5 (parcele cu suprafata între 200-500mp), 3,5 (501 - 100mp);

- spațiu verde: 2-5% (pt. spații comerciale);
- regim de înălțime maxim admis: P+5E (18m cornisă);
- suprafată minimă parcela 200mp;
- regim de construire: izolat;
- retragerea minimă față de aliniament: 5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 2m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 5m;

- circulații și accesuri: circulația carosabilă principală în zonă se realizează prin intermediul str. Nufarului, stradă cu ampriza de ~ 7m. Accesul carosabil și pietonal în incinta magazinului se va realiza, din str. Nufarului, pentru aprovizionare și pentru zona de parcare pentru clienti și zona de parcare pentru clienți. Latimea drumului de acces este 7.00 m, având 3.5m pe fiecare sens. Pentru a nu se intersecta circulațiile de aprovizionare cu cele ale clienților și personalului, aprovizionarea cu marfa se va realiza în perioada orara când magazinul este închis clienților. În incinta se va realiza o zona de parcare pentru clienți, asigurându-se un minim de 118 locuri de parcare.

- echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețele de alimentare cu apă și rețele electrice la care se vor face extinderi de rețele (rețea de canalizare) sau măririi de capacitate ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse, ce se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului. Pentru parcela care a generat P.U.Z., există posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, canalizare menajera, gaze - existente în zona, după cum urmează: alimentare cu apă rece: pe Str. Nufarului – conducta de distribuție apă potabilă OL Dn 400mm, pozată în canal de protecție nevizitabilă (zona bl. S16 – S13, până la intersecția cu Str. Tusnad); Pe Str. Tusnad – conducta de distribuție apă potabilă PEHD Dn 400mm, pozată în tunelul tehnic vizitabil. canalizare menajeră: colector de canalizare ape uzate menajere Dn300mm. Energie electrică: LEA/LES de joasă și medie tensiune. Gaze naturale: CND OL RP. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ					
ZONA FUNCȚIONALĂ SUPRAFAȚĂ ZONĂ DE STUDIU				EXISTENT	
				SUPRAFATA	%
	Zone mixte de dezvoltare locuințe / comerț / servicii	Intravilan		25456	mp 87.53
CCR	Zonă căi de comunicații rutieră	Intravilan		3625	mp 12.47
TEREN INTRAVILAN - ZONA DE STUDIU				29081	mp 100

BILANȚ TERITORIAL ZONA CARE A GENERAT PUZ					
ZONA FUNCȚIONALĂ SUPRAFAȚĂ ZONĂ DE STUDIU				EXISTENT	
				SUPRAFATA	%
	Zone mixte de dezvoltare locuințe / comerț / servicii			7000	mp 100.00
	Suprafață intravilan			7000	mp 100.00
	Suprafață extravilan			0	mp 0.00
Din care:	Suprafață construită / construibilă			0	mp 0.00
	Suprafață alei, carosabil			0	mp 0.00
	Suprafață teren neamenajat/ spații verzi			7000	mp 100.00

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, 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.

Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 38175 / 23.02.2023, Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 17 - 45611 / 07.03.2023 și avizele solicitate prin certificatul de urbanism pentru faza PUZ, înaintăm spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 139, alin. (3), lit. "e" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- 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. 441 / 29.07.2021, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei, cu modificările și completările ulterioare.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI GALAȚI,
ARH. CRISTIAN SALMEN**

[Redacted signature]

ȘEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

[Redacted signature]

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

[Redacted signature]

Redactat: Trăistaru D. / 16.05.2023

[Redacted signature]



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 38/75 / 23.02.2023

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 limita nord a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 127580, la est - de Cimitirul Eternitatea imobil identificat prin cartea funciară nr. 101519, la sud - de limita spre strada Basarabiei a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 134947, la vest - de limită front la stradă blocuri str. Nufărului și str. Nae Leonard (str. Tușnad este inclusă în zona de studiu până la intersecția cu str. Nae Leonard) - obiectiv de investiție "Construire spațiu comercial „Penny” - parter, carmangerie cu produse din carne - brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenajări exterioare, împrejmuire, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, organizare de șantier" - generat de imobilul din mun. Galați, strada Nufărului, nr. 4 B - initiator S.C. Soramex Group S.R.L., S.C. Ferfa Cons S.R.L., S.C. Metal Vision Architecture S.R.L., S.C. Ian Apartments S.R.L. prin reprezentant domnul Piscă Alexandru Sorin

Elaborator: S.C. Hausplan Studio S.R.L. prin arh. Craciun Mirela, Prahova, municipiul Ploiești, str. Rudului, nr. 14A, Tel: 0720116777, e-mail: office@hausplan.ro

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. 218700/25.10.2022, 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 proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator /Instituția Arhitect Șef; 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, a identificat proprietarii din zona studiată și anume: societățile Soramex Group S.R.L., Ferfa Cons S.R.L., Metal Vision Arhitecture S.R.L., Ian Apartments S.R.L. pentru care a prezentat declarație notarială și SP Ecosal Galați pentru care a obținut și prezentat avizul de principiu.

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

Instituția Arhitectului Șef a afișat la sediul Primăriei municipiului Galați și a postat pe site-ul Primăriei anunțul public privind elaborare P.U.Z.

Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au înregistrat obiecțiuni sau sugestii.

Prezentul raport al informării și consultării va fi afișat pe pagina web a primăriei și la sediul Primăriei Municipiului Galați din str. Domnească 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 Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și în Consiliul Local Galați.

Arhitect Șef,
Cristian Salmen

Șef Birou Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumirea lucrării	P.U.Z.- SPATIU COMERCIAL "PENNY" - PARTER, CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE – BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADA SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament:	jud. GALATI, Mun. GALATI, str. Nufarului, nr. 4B, nr.cadastral 134946
Beneficiari:	S.C. FERFA CONS S.R.L. S.C. METAL VISION ARHITECTURE S.R.L. S.C. SORAMEX GRUP S.R.L. S.C. IAN APARTMENTS S.R.L.
Investitor:	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL cu sediul in: Sat Stefanestii de Jos, Com. Stefanestii de Jos, Str. Busteni, nr. 7, Jud. Ilfov
Proiectant general:	S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. cu sediul in Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A, Cod postal 100024, Judetul PRAHOVA. Arh Craciun Mirela Elena
Data elaborării:	MARTIE 2023
Faza:	P.U.Z

Cuprins

DISPOZITII GENERALE.....	3
ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	3
BAZA LEGALA A ELABORARII	3
DOMENIUL DE APLICARE	4
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
GENERALITATI - DESCRIERE	5
ZONA MIXTA - LOCUINTE/COMERT/SERVICII	6
<i>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	6
Art. 1 - Utilizări admise	6
Art. 2 - Utilizări admise cu condiții	7
Art. 3 - Utilizări interzise.....	7
<i>CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR</i>	7
Art. 4 - Caracteristicile parcelelor	7
Art. 5 - Amplasarea față de aliniament	7
Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	7
Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	8
Art. 8 - Circulatii si accese.....	8
Art. 9 - Stationarea autovehiculelor	9
Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor	11
Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor.....	11
Art. 12 - Conditii de echipare edilitara.....	11
Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate	12
Art. 14 - Împrejmuiiri.....	13
<i>POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI</i>	13
Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT%)	13
Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	13
<i>SPATII PUBLICE</i>	14
Ccr - ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI	
AFERENTE.....	14
<i>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	14
Art. 1 - Utilizări admise	14
Art. 2 - Utilizări admise cu condiții	15
Art. 3 - Utilizări interzise.....	15
<i>CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR</i>	15
Art. 4 - Caracteristicile parcelelor	15
Art. 5 - Amplasarea față de aliniament	15
Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale	15
Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	15
Art. 8 - Circulatii si accese.....	15
Art. 9 - Stationarea autovehiculelor	15
Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor	16
Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor.....	16
Art. 12 - Conditii de echipare edilitara.....	16
Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate	16
Art. 14 - Împrejmuiiri.....	16
<i>POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI</i>	16
Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT%)	16
Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	16

DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ .

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ:

- Ridicarea topografică pt PUZ, sc. 1:500;
- PUG + RLU Municipiul Galati
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 855/14.07.2022 eliberat de Primăria Mun. Galati;
- Studiu circulație – reglementare acces
- Informații din avizele administratorilor de conducte și rețele, drumuri, alți avizatori.

DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată;

Prin avizul de oportunitate nr. 10/ASMG din 25.10.2022 emis de Primaria Municipiului Galati, a fost demarata elaborarea planului urbanistic zonal, avand ca zona de studiu delimitat la Nord – de limita nord a imobilului identificat prin cartea funciara nr. 127580, la est – de Cimitirul Eternitatea imobil identificat prin cartea funciara nr. 101519, la sud – de limita spre Strada Basarabiei a imobilului identificat prin cartea funciara nr. 134947, la vest – de limita front la strada blocuri str. Nufarului si str. Nae Leonard (Str. Tusnad este inclusa in zona de studiu pana la intersectia cu str. Nae Leonard).

Terenul care a generat studiul este proprietatea beneficiarilor **S.C. FERFA CONS S.R.L., S.C. METAL VISION ARCHITECTURE S.R.L., S.C. SORAMEX GRUP S.R.L., S.C. IAN APARTMENTS S.R.L.**- nr. cad. 134946 – intravilan Mun. Galati, str. Nufarului nr. 4B, conform dispozitiei nr. 3698/06.09.2022 in vederea atribuirii numarului postal.

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unui spatiu comercial in UTR propus 8.1 – zona mixta și cuprinde doua zone functionale, respectiv zona mixtă – de dezvoltare locuinta/comert/servicii și zona Ccr – cai de comunicatii rutiere, pentru un teren cu suprafata mai mare de 1000mp, in scopul edificarii unei construcții cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic.

Zona studiata in prezenta documentatie face parte din teritoriul administrativ al municipiului Galati – teren care a generat P.U.Z in prezent este liber de constructii deoarece au fost desfiintate in baza autorizatiei de demolare nr. 536 din 21.10.2022.

Conform P.U.G. Galati, aprobat cu HCL Galatinr. 62/26.02/2015 rectificat in 2019 conform adreselor PMG nr.15446/13.03.2019 si nr. 21078/03.04.2019, terenul este intravilan, iar vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii; in prezent, terenul apartine UTR 8 - zona mixta (locuite/ comert/ servicii) si este propus pentru schimbarea UTR-ului in 8.1 avand zone protejate fata de constructii si culoare tehnice (linii inalta tensiune, gaze naturale, surse de apa, conducte de aductiune, pompare, cimitire si ferme de animale).

Suprafata totala a zonei studiate este de **29081mp**, care cuprinde:

- nr. cadastral 127580, S= 11.343mp
- nr. cadastral 134946, S= 7000mp
- nr. cadastral 134947, S= 7047mp
- nr. cadastral 126014, S= 39mp
- nr. cadastral 114593, S= 27mp
- Domeniul Public (circulatie carosabila si pietonala), S=3625mp

1.4. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa U03 - Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23

1.2. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – comert – corespunde prevederilor legale privind construcțiile permise a se executa pe terenuri din intravilan, precum și poziționării amplasamentului in raport cu zonele de locuit.

In zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1.3. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse necesare funcționii de bază, cu respectarea recomandărilor specifice.

1.4. Toate lucrările de construcții (clădiri) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate, verificate la cerința Af, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

1.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U.

GENERALITATI – DESCRIERE

a). Delimitare

Teritoriul studiat in prezenta documentatie face parte din teritoriul administrativ al municipiului Galati.

Zona studiata cuprinde o suprafata de **29081mp** avand ca vecinatati:

- la N: proprietate privata nr. cad. 18607
- la S: proprietate privata (locuinte colective), garaje destinate locuintelor colective, Alee publica (domeniu public)
- la E: nr. cadastral 101519 (cimitir)
- la V: locuinte colective cu acces atat de pe Str. Nufarului cat si de pe B-dul Nae Leonard.

Aceasta este inscrisa in **UTR8.1 – zona mixta (locuinte/comert/servicii).**

Terenu care a generat PUZ are o suprafata de **7000mp**, avand ca vecinatati:

- la N: nr. cad. 127580 (proprietate privata – Ecosal SP. Sectia Menaj)
- la S: nr. cad.134947 (proprietate privata – teren liber)
- la E: nr. cad. 101519 (cimitir);
- la V: Str. Nufarului

b). Caracteristici:

Zonele mixte 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.

c). Agresiuni:

- Intretinere necorespunzatoare a clădirilor și spațiilor verzi adiacente.

d). Valoare:

Tesut urban tradițional tipic, cu un fond construit de valoare medie si spațiu public generos, cu vegetație tampon amplasata la accesese blocurilor.

e). Grad de protectie:

Redus.

f). Interventii

Edificarea unei construcții cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic prin integrarea in contextual urban, stabilirea de reglementări privind circulația prin crearea a doua accese, crearea parcărilor și spațiilor verzi.

ZONA MIXTA – LOCUINTE/COMERT/SERVICII

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări admise

- locuinte individuale si colective
- constructii supermarket, spatii comerciale cu suprafata mai mare de 1000m
- 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 si mentinute:

- activitati productive in unitati dispersate
- activitati agrozootehnice
- spatii verzi
- constructii aferente echipamentelor tehnico – edilitare

Art. 2 - Utilizări admise cu condiții

- se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public- spatii comerciale, expozitionale, etc.;
- se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente;
- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/ echipamente publice;
- pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului.

Art. 3 - Utilizări interzise

- Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria a I-a si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu fatade oarbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). Acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada, construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

Se interzic urmatoarele:

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 – Caracteristicile parcelelor

- suprafață minimă a parcelelor este de 200 mp.
- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, in cazul operatiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);

Art. 5 - Amplasarea față de aliniament

- Regimul de aliniere propus: **5m fata de la aliniament.**

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- In cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă

latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim $1/3$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

- In cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate (Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P118-99 pct.2.9.1. pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor).
- Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri .

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la $1/4$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Art. 8 – Circulatii si accese

a). Accese carosabile

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și echipajelor de salvare.

Prin solutia de circulatie se trateaza amenajarea acceselor/iesirilor din str. Nufarului si a drumurilor de incinta:

- autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public;
- la drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor;
- gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura in incinta accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

b). Accese pietonale

Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora; accesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă instituții și servicii; accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

La autorizarea construcțiilor / amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni, se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în

condiții de confort și siguranță, precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 9 – Stationarea autovehiculelor

Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele obiective care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 250 metri.

Necesarul de parcaje pentru fiecare obiectiv pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să se asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Ramele de acces la garaje sau zonele de aprovizionare nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului având denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe după limita de proprietate.

Plantatiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permitând integrarea drumului în peisajul pe care îl traversează asigurând reducerea noxelor și a poluării sonore.

În cazul terenului studiat :

- se vor prevedea locuri de parcare în incintă pentru toate tipurile de autovehicule și utilizatori;
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a funcționării obiectivului.

Pentru spații comerciale, în incintă se va realiza o zonă de parcare pentru clienți, amenajate conform Normativului P-132/1993 și în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	<ul style="list-style-type: none"> - minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze; - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare; - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.
Construcții financiar - bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți, - în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public

Constructii comerciale	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 200mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400mp, - 1 loc de parcare la 100mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp, - 1 loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp, - 1 loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, - la acestea se adauga spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.
Constructii de cult	- minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare/50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee, - 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.
Constructii învățământ	<ul style="list-style-type: none"> - 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, - pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, - 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii.
Constructii si amenajari sportive Constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive, - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii, - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare, - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane, - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
Constructii de locuințe colective sau semicolective	<ul style="list-style-type: none"> - Unitate individuală cu suprafața construită desfășurată de maxim 120 mp 1 loc parcare / o unitate individuală - Unitate individuala cu suprafața construită desfășurată mai mare de 120 mp 1,5 locuri de parcare / o unitate individuală
Locuințe individuale	<ul style="list-style-type: none"> - Locuință cu suprafața construită desfășurată de maxim 150 mp 1 loc parcare / o locuință - Locuință cu suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp și mai mică de 300 mp 2 locuri de

	parcare / o locuință - Locuință cu suprafața construită desfășurată mai mare de 300 mp 3 locuri de parcare / o locuință
--	---

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Din număr total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

Art. 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este : P+5E (Hmax coamă = 18m).

Art. 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al clădirilor va respecta caracterul arhitectural general al zonei și reprezentativitatea funcțiunii înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- Sunt interzise imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Aspectul exterior al construcțiilor se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje, materiale de construcție, amenajări; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunere neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
- În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiul zonei și să răspundă exigențelor de coerență și reprezentativitate. Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

Art. 12 – Condiții de echipare edilitară

Conform art. 13 și 27 din R.G.U., se va proceda astfel :

Pentru construcțiile noi, beneficiarul se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după caz :

- să prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- să mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- să construiască noi rețele.

În cazul terenului studiat, există posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, canalizare menajeră, gaze - existente în zona, după cum urmează:

- alimentare cu apă rece:

Pe Str. Nufarului – conducta de distributie apa potabila OL Dn 400mm, pozata in canal de protectie nevizitabila (zona bl. S16 – S13, pana la intersectia cu Str. Tusnad);

Pe Str. Tusnad – conducta de distributie apa potabila PEHD Dn 400mm, pozata in tunelul tehnic vizitabil.

- canalizare menajera: colector de canalizare ape uzate menajere Dn300mm.

- energie electrica: LEA/LES de joasa si medie tensiune

- gaze naturale: Pe Str. Nufarului sunt posibilitati de racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale existent in zona de amplasament.

Rețelele sunt figurate in plansa U04 – REGLEMENTARI EDILITARE, conform informatiilor din avizele obtinute – anexate documentatiei.

In cazul exceptional in care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa :
 - prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiasca noi rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități.

Noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu exceptia situatiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare) .

Alimentarea cu energie electrica – prin bransare la rețeaua existenta, prin intermediul unui post de transformare de capacitate corespunzatoare.

Alimentarea cu apa – din rețeaua publica sistem centralizat.

Canalizarea menajera – epurarea si evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in canalizare existenta din Str. Tusnad.

Canalizarea pluviala – **prezent pe Str. Nufarului colector de ape pluviale Beton Dn 300mm.**

Apele pluviale potential contaminate, vor fi epurate prin separatoare de hidrocarburi, pentru a se încadra în limitele indicatorilor de calitate, prevăzute în normativul NTPA-002/2002.

Alimentarea cu gaze – nu este cazul.

Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate

Conform Anexa 6 la RGU, pct. 6.2., vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minim 2-5% din suprafața totală a terenului pentru spatii comerciale.

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;

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului si in conformitate cu legislatia in vigoare.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

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.

Art. 14 - Împrejmuiri

In cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri.

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Se recomanda împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbracate în vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si intre proprietati.

Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii.

POSI BIL I TATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT%)

Suprafata parcela/zona	POT
150-200 mp	45
201- 500 mp	45
501- 1000 mp	70
Peste 1000 mp	80

Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Suprafata parcela/zona	CUT
150-200 mp	1.5
201- 500 mp	2.5
501- 1000 mp	3.5
Peste 1000 mp	4,8

SPATII PUBLICE

a). Traseu

Traseele pietonale existente (Str. Nufarului) se conservă și se reamenajează.

b). Profil transversal

Strada Nufarului își va păstra profilul transversal tip A-A, conform situației din teren:

- **7.00m parte carosabila (cate o banda pe sens, 3.5m x 2) incadrata pe partea**

Stanga de :

- spatiu verde aferent locuintelor colective
- 1.50m trotuar

Dreapta de :

- 1.50m trotuar
- 0.90m spatiu verde aferent cailor de comunicatie

Alinierea propusa pentru parcela cu nr. cadastral 134946 : 5.00m de la

aliniment

Accesul pentru tirul de aprovizionare se va asigura prin Str. Tusnad prin accesul propus in partea de N-E a parcelei pentru a nu ingreuna fluxurile existente pe Str. Nufarului.

c). Echipare si amenajare

Nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor din vecinatate și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

d). Plantatie

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Intervențiile asupra spațiilor verzi existente vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse avizului de specialitate al autoritatii competente pentru protectia mediului Galați.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi amenajate cu plantații decorative.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2m înălțime.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, va fi acoperit cu gazon;

Ccr – ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări admise

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Refugii si treceri pentru pietoni
- Parcaje publice si spatii de stationare
- Platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun
- Parcaje publice
- Mobilier urban (cos de gunoi, banci, fantani)
- Lucrari de terasament;

Art. 2 - Utilizări admise cu condiții

- Pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele/ acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare.
- Spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU).
- Incintele unitatilor de transporturi si garaje publice vor respecta masurile si normale admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie

Art. 3 - Utilizări interzise

- Se interzic utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
- Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
- Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4 – Caracteristicile parcelelor

Fara obiect

Art. 5 - Amplasarea față de aliniament

Fara obiect

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Fara obiect

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Fara obiect

Art. 8 – Circulații și acces

a). Accese carosabile

- drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;

b). Accese pietonale

- accesese pietonale impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicatie si sunt cuprinse intre aliniamente;

Art. 9 – Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare

- Stationarea autovehiculelor in afara parcelelor se va realiza in spatiile de parcare amenajate conform legii, fara a stanjeni circulatia pietonilor si a celorlalte autovehicule.

Art. 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Fara obiect

Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Fara obiect

Art. 12 – Conditii de echipare edilitara

- Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate

- Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- Parcajele se vor amenaja in afara profilelor transversale ale fiecarui drum
- Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului pe zona

Art. 14 - Împrejmuiri

- Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT%)

- Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Întocmit,
arh. Craciun Mirela Elena



INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA. Table with columns: Pct, Nord(X), Est(Y). Lists coordinates for various points in the study area.

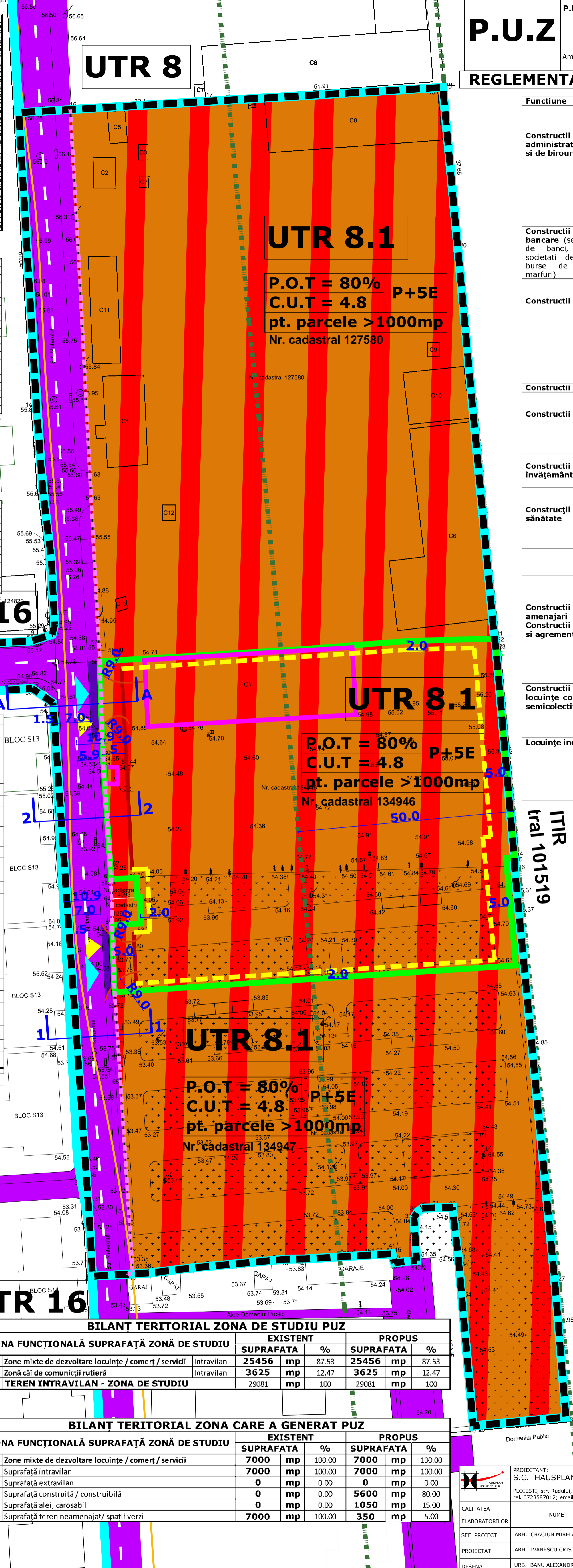
INVENTAR DE COORDONATE DOMENIUL PUBLIC. Table with columns: Pct, Nord(X), Est(Y). Lists coordinates for public domain points.

INVENTAR DE COORDONATE. Table with columns: Pct, Nord(X), Est(Y). Lists coordinates for specific points.

INVENTAR DE COORDONATE. Table with columns: Pct, Nord(X), Est(Y). Lists coordinates for specific points.

INVENTAR DE COORDONATE. Table with columns: Pct, Nord(X), Est(Y). Lists coordinates for specific points.

INVENTAR DE COORDONATE. Table with columns: Pct, Nord(X), Est(Y). Lists coordinates for specific points.



ITIR 101519

11

12

13

14

LIMITE: Limita zona de studiu, S. = 29.081mp. Limita teren care a generat PUZ: Intravilan, Mun. Galati, Str. Nufarului, nr. 4B, nr. cad. 134946, S. = 7000mp.

REGLEMENTARI URBANISTICE: Aliniament: PROFIL 1-1 min. 5.9m din ax drum Str. Nufarului. Regim de aliniere propus: PROFIL A-A min. 5m metri fata de aliniament.

ZONIFICARE FUNCTIONALA: Zona mixta - locuinte/ comert/ servicii. P.O.T max: 80% P+5E. C.U.T max: 4.8 (18m cornisa) pt. parcele >1000mp.

CAI DE COMUNICATIE: Cai de comunicatii rutiere si pietonale. Amenajare acces carosabil propus (S accese = 79.76mp). Acces carosabil propus. Acces pietonal propus.

LIMITE DE PROTECTIE: Zone protejate pe baza normelor sanitare (cimitire). Zone de risc prin ridicarea nivelului apelor subterane Conform P.U.G.

PROFIL TRANSVERSAL 1-1 Situatia din teren - str. Nufarului. Scara 1:200. Profil transversal A-A - acces carosabil incinta propus - str. Nufarului. Scara 1:200.

UTR 8.1 P.O.T = 80% P+5E C.U.T = 4.8 pt. parcele >1000mp Nr. cadastral 127580

UTR 8.1 P.O.T = 80% P+5E C.U.T = 4.8 pt. parcele >1000mp Nr. cadastral 134946

UTR 8.1 P.O.T = 80% P+5E C.U.T = 4.8 pt. parcele >1000mp Nr. cadastral 134947

UTR 16

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ. Table with columns: ZONA FUNCTIONALA SUPRAFATA ZONA DE STUDIU, EXISTENT SUPRAFATA %, PROPUS SUPRAFATA %.

BILANT TERITORIAL ZONA CARE A GENERAT PUZ. Table with columns: ZONA FUNCTIONALA SUPRAFATA ZONA DE STUDIU, EXISTENT SUPRAFATA %, PROPUS SUPRAFATA %.

Table of urban regulations (Reglementari Urbanistice) for U 03. Columns: Functiune, Nr. minim locuri de parcare, Constructii administrative si de birouri, Constructii financiar-bancare, Constructii comerciale, Constructii de cult, Constructii culturale, Constructii invatamant, Constructii de sanatate, Constructii sportive si amenajari turistice, Constructii de locuinte colective sau semicolective, Locuinte individuale.

LOCURI DE PARCARE. Calculul locurilor de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile legale, in functie de solutia adoptata. NOTA: Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarea exterioara...

UTR 8.1 - zona mixta locuinte/ comert/ servicii. Table with columns: TIP UTR, Suprafata parcela/zona, P.O.T, C.U.T.

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS - P+5E. INALTIMEA MAXIMA 18m cornisa. ALINIAMENT: Conform profilului transversal 1-1 min. 5,9m din axul drumului Strazii Nufarului.

REGIM DE ALINIERE: Conform profilului transversal A-A min. 5,0m fata de aliniament. RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE: - min. 2,00 m. RETRAGERI FATA DE LIMITELE POSTERIOARE: - min 5,00 m.

ZONA SPATIU ECHIPATA EDILITAR. PLANTE LIBERE SI SPATII PLANTATE - Calculul suprafetii totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC si va fi de minim 2-5% din suprafata terenului.

LEGENDA: Table with symbols and descriptions for map elements like conventional signs, CAPAC CABLU TV, CANALIZARE, STALP BETON, etc.

PROIECTANT: S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. PLOESTI, str. Rudului, nr. 14A. TEL: 0723587012; email: ioan.hen@hausplan.ro. PROJECT: P.U.Z - SPATIU COMERCIAL "PENNY" - PARTER, CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE - BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADA SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ORGANIZARE DE SANCTER.