ROMÂNIA

JUDEŢUL GALAŢI

MUNICIPIUL GALAŢI

CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
nr. 190 din 22.03.2023

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 36, str. Oţelarilor nr. 11.

Iniţiator: Primarul Municipiului Galaţi, Ionut Florin Pucheanu;

Numărul şi data depunerii proiectului de hotărâre: .....

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

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

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

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

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

Având în vedere dispoziţiile art. 56, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare si punctul 29 din Anexa 1 la H.C.L nr. 414 /28.08.2019, privind Regulamentul de organizare şi funcţionare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, din cadrul Primariei municipiului Galati;

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

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

Având în vedere dispoziţiile 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*;*

În temeiul Art.139, alin. (3), lit. "e" din Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - *Se însuşeşte Raportul informării şi consultării publicului înregistrat sub nr. 205608/07.10.2022, al documentaţiei Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, UTR 36, str. Oţelarilor nr. 11, în vederea extinderii, supraetajării, reabilitării, schimbării de destinaţie din sediu administrative şi sală activităţi sportive fitness în clădire multifuncţională (birouri activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refuncţionalizare corp C2, C3; construire corp C4 – spaţiu difuzare presă; amplasare corp C5 şi sistematizare verticală, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotarâre.*

Art. 2 – *Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, UTR 36, str. Oţelarilor nr. 11, în vederea extinderii, supraetajării, reabilitării, schimbării de destinaţie din sediu administrative şi sală activităţi sportive fitness în clădire multifuncţională (birouri activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refuncţionalizare corp C2, C3; construire corp C4 – spaţiu difuzare presă; amplasare corp C5 şi sistematizare verticală, beneficiar S.C. Servland S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 3 – *Reglementările privind autorizarea construcţiilor, a amenajărilor, a reţelelor şi echipamentelor urbane se vor aplica în concordanţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, a Planului urbanistic general, a Regulamentului local de urbanism şi Strategiei de dezvoltare spatială a municipiului Galaţi, aprobate prin Hotărârea Consiliului local Galaţi, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, cu dispoziţiile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.*

Art. 4 - *Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani sau până la aprobarea unei documentaţii de urbanism de acelaşi nivel sau de nivel superior. Valabilitatea prevederilor din documentaţia de urbanism se poate extinde conform prevederilor art. 56, alin. 5, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.*

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

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

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galaţi,
Radu Octavian Kovacs

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
PRIMAR

Nr. 70550 /05.04.2023

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, UTR 36, str. Otelarilor nr. 11, în vederea extinderii, supraetajării, reabilitării, schimbării de destinație din sediu administrative și sală activități sportive fitness în clădire multifuncțională (birouri activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refuncționalizare corp C2, C3; construire corp C4 – spațiu difuzare presă; amplasare corp C5 și sistematizare verticală.

Urmare a solicitării S.C. Servland S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galati, UTR 36, str. Otelarilor nr. 11, în vederea extinderii, supraetajării, reabilitării, schimbării de destinație din sediu administrative și sală activități sportive fitness în clădire multifuncțională (birouri activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refuncționalizare corp C2, C3; construire corp C4 – spațiu difuzare presă; amplasare corp C5 și sistematizare verticală, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spatială 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 reglementarii 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 menţionată, în forma prezentată.

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
PRIMĂRIA
INSTITUŢIA ARHITECT ŞEF

RAPORT DE SPECIALITATE
NR. 70552 /1.05.06.2023

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile şi completările ulterioare, Planul urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spatială 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 reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal", stabilesc cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităţilor şi concretizării rezultatelor în planuri de amenajare teritorială şi planuri urbanistice.

În conformitate cu prevederile documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului şi a legislaţiei în vigoare, Institutia Arhitect Sef propune analizarea planului urbanistic zonal (**P.U.Z.**), solicitat prin *certificatul de urbanism nr. 1089 din 30.08.2022* pentru **"**Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinație din sediu administrativ și sală activități sportive, fitness în clădire multifuncțională (birouri activități sportive, activități medicale, spații comerciale) corp C1; refuncționalizare corp C2, C3; construire corp C4 – spațiu difuzare presă; amplasare corp C5 și sistematizare verticală**"**, generat de imobilul din mun. Galaţi, **str. Otelarilor nr. 11**, identificat prin nr. cadastral: 101237.

Parcela care a generat P.U.Z este situată în intravilanul municipiului, micro 21, în zona turnului de televiziune, la intersecția străzii Victor Vîlcovici cu strada Oțelarilor, fiind delimitată la nord - vest de strada Oțelarilor, la nord – est de alee acces, la sud – est de strada Victor Vilcovici și de limita imobilului nr. Cadastral 126566, la sud - vest de limite imobile nr. Cadastral 126566, 129269, 129270, 129271.

Inițiatorul, **S.C. Servland S.R.L.**, solicită extinderea, supraetajarea, reabilitarea, schimbarea de destinatie din sediu administrativ și sală activitați sportive fitness în clădire multifunctională (birouri activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2, C3; construire corp C4 – spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 și sistematizare verticală.

Suprafața studiată prin PUZ este de 2 931,20mp. Parcela care a generat P.U.Z. are suprafața de 2 000mp și aparține initiatorului S.C. Servland S.R.L., conform Contractului de Vanzare cumpărare autentificat cu nr. 776/22.09.2020 de notar public Cozma Felicia și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 55970/08.07.2022 de O.C.P.I. Galați.

Prezenta documentație este inițiată de beneficiar în baza Certificatul de urbanism nr. 1089 din 30.08.2022 și a Avizului de oportunitate nr. 2 /ASMG din 26.01.2022, emise pentru extinderea, supraetajarea, reabilitarea, schimbarea de destinatie din sediu administrative si sala activitati sportive fitness in cladire multifunctionala (birouri activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2, C3; construire corp C4 – spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 și sistematizare verticală;

Conform documentaţiei de urbanism *"Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism şi Strategia de dezvoltare spaţială a municipiului Galaţi" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019*, parcela studiată prin P.U.Z. se află în **UTR 36 - Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare.** Conform documentației de urbanism **P.U.Z. Restructurare urbana cartiere Micro 18, 19, 20, 21**, aprobat prin H.C.L. nr. 370/30.09.2015, amplasamentul – intravilan municipiul Galaţi, str. Otelarilor nr. 11 se află încadrat în**:**

1. Subzona de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale - CB2, cu exceptia locuirii, cu cladiri de înălțime medie (P+4E), unde avem următoarele reglementări:
Funcţiunea dominantă a zonei:
- Instituţii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general.
Funcţiuni complementare:
- Spaţii plantate si spatii publice amenajate;
- Parcaje la sol, supraterane si subterane;
- Locuire, servicii și echipamente aferente;
- regim de construire dominant: izolat
- P.O.T. $_{max.}$ = 45% ;
- C.U.T. $_{max.}$ = 2,5;
- spațiu verde: 20%;
- regim de înălțime $_{maxim\ admis}$: P+4+M / H_{maxim}: 18m;

- suprafață minimă parcela: 250mp;
- retragerea minimă față de aliniament: pe aliniament sau conform caracterului străzii;
- retrageri minime față de limitele laterale: 1/2 din înălțimea la cornișă a clădiriii, dar nu mai puțin de 3m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 1/2 din înălțimea la cornișă a clădiriii, dar nu mai puțin de 5m;

2. Subzona de tip central cu funcțiuni complexe, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului Zonei Centrale - CBL2

In prezent pe parcela care a generat P.U.Z. se află amplasate următoarele construcții:
Corp C1 - Sediu administrativ cu regim de inalțime Ds+P+2E / H =15m (nivel de cca. 5,5m);
Corp C2 - Magazie cu regim de înălțime P;
Corp C3 - Magazie cu regim de înălțime P;

Se propune extinderea și supraetajarea corpului C1 cu două niveluri complete și unul parțial ($Ds+P+4E+5E_{retras}$ / H_{maxim} 29m); Prin intermediul documentației de urbanism: P.U.Z. se propune modificarea înălțimii maxime admise la 29m. Situația propusă se va prezenta astfel:
Corp C1 - Clădire multifuncțională, cu regim de inalțime $Ds+P+4E+5E_{retras}$ / H = 29;
Corp C2 - Magazie cu regim de înălțime P;
Corp C3 - Magazie cu regim de înălțime P;
Corp C4 - Spațiu difuzare presă cu regim de înălțime P;
Corp C5 - Easybox, cu regim de înălțime P;

U.T.R. 36.1 (CB2.1 si CBL2.1)
Utilizări admise:
(1) Sedii de companii si firme în clădiri specializate pentru birouri;
(2) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
(3) Servicii de formare – informare;
(4) Centre comerciale, galerii comerciale, comerț specializat;
(5) Centre comerciale de dimensiuni medii si mari (mall) definite conform prevederilor Ordonației nr. 99/2000 privind comercializarea propuselor si serviciilor de piață
(6) Showroom-uri auto în construcții special amenajate;
(7) Servicii si echipamente pentru activități socio-culturale;
(8) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
(9) Servicii financiar-bancare si de asigurări;
(10) Centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom);
(11) Hoteluri si alte facilități de cazare;
(12) Alimentație publică;
(13) Instituții, servicii si echipamente publice (administrație, învățământ, sănătate, etc.);
(14) Clădiri de cult;
(15) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
(16) Circulații pietonale;
(17) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
(18) Parcaje la sol, supraterane si subterane;
(19) **CBL - Locuințe**;
Utilizări admise cu condiționări:
(1) În zonele de tip CBL - Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică si servicii profesionale);
(2) În zonele de tip CBL - se admite schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 si 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Funcțiunile, altele decât locuirea, dar care funcționează în acelasi corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul locuințelor sunt permise si comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor si cu acordul acestora.
(3) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legistația în vigoare;
Utilizări interzise:
(1) Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3, alin. (2);
(2) Comerț en-gros;
(3) Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizări auto, spălătorii auto si stații carburanți;

(4) Spaţii de depozitare si platforme de depozitare exterioare;
(5) Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
(6) Activităţi de producţie, distribuţie si depozitare defăsurate în unităţi cu mai mult de 9 salariaţi;
(7) Desfigurarea arhitecturii clădirilor si deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile faţadelor;
(8) Activităţi poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent si conduc la dispariţia vegetaţiei;
(9) Sunt interzise activităţi care intră sub incidenţa prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase.

- P.O.T. $_{max.}$ = 40 % ;
- C.U.T. $_{max.}$ = 2,5 ;
- spaţiu verde: 20%;
- regim de construire: izolat;
- retragerea minimă faţă de aliniament: 28,7m / 2m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale: 2m / 0,6m;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare: 2m / 0,6m;
- regim de înalţime $_{maxim\ admis}$ H_{maxim} 29m pentru CB2 şi H_{maxim} 20m pentru CBL2;

- *circulaţii şi accesuri*: Circulaţia pietonală şi carosabilă in zonă se realizează prin intermediul str. Oţelarilor şi str. Victor Vîlcovici. Se propune modernizarea circulaţiilor existente fără modificarea structurii acestora. Conform H.C.L. nr. 477/31.10.2019 privind aprobarea *Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati*, pentru construcţiile de locuinţe individuale, colective sau semicolective: locurilele de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

	Categorii de locuinţe	Număr minim de parcări
1.	Locuinţe individuale	
	Locuinţă cu suprafaţa construită desfaşurată de maxim 150 mp	1 loc parcare / o locuinţă
	Locuinţă cu suprafaţa construită desfaşurată mai mare de 150 mp şi mai mică de 300 mp	2 locuri de parcare / o locuinţă
	Locuinţă cu suprafaţa construită desfaşurată mai mare de 300 mp	3 locuri de parcare / o locuinţă
2.	Locuinţe colective sau semicolective	
	Unitate individuală cu suprafaţa construită desfaşurată de maxim 120 mp	1 loc parcare / o unitate individuală
	Unitate individuala cu suprafaţa construită desfaşurată mai mare de 120 mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuală

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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.

- *echipare tehnico-edilitară*: în zona studiată există toate reţele edilitate necesare. Este obligatorie racordarea construcţiilor noi la toate utilităţile disponibile în zonă. Autorizarea construcţiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică şi dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepţional, este permisă asigurarea utilităţilor în sistem local, cu condiţia asigurării posibilităţii viitoare de racordare la reţeaua publică. Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcţional care să deverseze apele meteorice în reţeaua publică. Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecominicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nişe ale construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepţional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente reţelei de distribuţie a energiei electrice, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012. Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicaţii, a elementelor de semnalizare de orice fel. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii.

Se interzice amplasarea reţelelor de telecomunicaţii pe stâlpi de iluminat şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor. Reţelele existente de telecomunicaţii vor fi reamplasate subteran. Lucrările de branşare şi de racordare la reţeaua edilitară

publică se suportă în întregime de beneficiar. Se vor respecta normele de protecţie sanitară şi tehnologică privitoare la amplasarea construcţiilor faţă de reţelele edilitare importante, în special faţă de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcţiilor şi realizarea amenajărilor în proximitatea acestor reţele vor trebui avizate de către administratorii acestora. Se va asigura un iluminat adecvat funcţiunii şi asigurării securităţii circulaţiei în zonă. Reţelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

In ceea ce priveşte echiparea edilitară, reţelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, reţele electrice se vor extinde pe cheltuiala beneficiarilor. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Raportul de audit energetic, expertiza tehnică, autorizația de desființare (corp C1) precum și eventualele devieri de rețele se vor prezenta la faza de autorizație de construire.

Bilanț teritorial propus:

	EXISTENT	PROPUS
S. parcela ce a generat PUD	2 000mp	2 000mp
S.c.totală	575mp	805mp
S.d.totală	1 958mp	4 717mp
S. alei / trotuare/ incintă	1 051mp	660mp
S. spatii verzi	170mp	400mp
$H._{maxim}$	15mp -16m	29m
Regim de înălțime	P/ Ds+P+2E	Ds+P+4E+$5E_{parțial}$
P.O.T.	29%	40%
C.U.T.	0,98	2,35

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările si completarile ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în 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 documentaţia de urbanism prezentată îndeplineşte condiţiile impuse de lege, precum şi de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul şi beneficiarul documentaţiei de urbanism răspund pentru exactitatea datelor şi verificarea înscrisurilor cuprinse în documentaţia P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informarii și consultării publicului nr. 205608 / 07.10.2022 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 99 - 206788 / 10.10.2022, înaintăm spre dezbatere şi 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) şi alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 441 / 29.07.2021, privind aprobarea Regulamentului de organizare şi funcţionare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism şi a Regulamentului de funcționare a comisiei, cu modificările şi completările ulterioare.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI GALAŢI,
ARH. CRISTIAN SALMEN

ŞEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ŞI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat:Trăistaru D./22.03.2023

ROMÂNIA

JUDEȚUL GALAȚI

MUNICIPIUL GALAȚI

PRIMĂRIA

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 20560 / 07.10.2022

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 - vest de strada Oțelarilor, la sud - est de strada Victor Vâlcovici și de limita imobilului nr. Cadastral 126566, la sud - vest de limitele imobile nr. Cadastral 126566, 129269, 129270, 129271 obiectiv de investiție, la nord - est de strada Domnească - obiectiv de investiție "Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinație din sediu administrativ și sală activități sportive fitness în clădire multifuncțională (birouri, activități sportive, activități medicale, spații comerciale) corp C1; refuncționalizare construcții corp C2, C3; construire corp C4 - spațiu difuzare presă; amplasare corp C5 și sistematizare verticală" - generat de imobilul din mun. Galați, strada Oțelarilor nr. 11 - inițiator SC Servland SRL reprezentată prin d-nul director general Pascariu Gheorghe

elaborator d-nul arh. Vișan Ion Daniel, S.C. Atelier de proiectare Vișan S.R.L., Iași, b-dul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 10, *bl. B1, sc. A, parter, telefon :* 0722313581, *e-mail :* ateliervisan@yahoo.com.

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. 15705/26.01.2022, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului

urbanistic zonal şi a anunţului cu privire la posibilitatea, modul şi perioada în care se pot consulta documentele şi transmite observaţii; identificarea proprietarilor din zona studiată şi notificarea acestora de către iniţiator; punerea la dispoziţia publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afişarea anunţului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat / elaboratorul documentaţiei de urbanism, a identificat proprietarul din zona studiată şi anume S.C. Utcon S.A., pe care l-a notificat direct. Totodată investitorul privat / elaboratorul documentaţiei de urbanism a afişat anunţul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în model, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenţia elaborării planului urbanistic zonal şi în cel puţin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

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

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

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

Arhitect Şef,
Arh. Cristian Salmen

Şef Birou Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Birou Planificare Urbană,
Teodora Bălan Balantof /06.10.2022

Stefan Florin Andrei
Stefan-Florin Andrei
OCPI, B, GL, 0133
2022.02.23 14:25:03 +02'00'

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472

A(1)=3149.22mp P=285.182m

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT TEREN GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE

SUBZONE FUNCTIONALE

- **SUBZONA FC. PROPUSA C.B.2.1 - Subzona de tip central cu fc. complexe, cu exceptia locuirii, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu inaltime maxima 29m si regim de inaltime S+P+5E$_{partial}$**
- **SUBZONA FC. PROPUSA C.B.L.2.1 - Subzona de tip central cu fc. complexe, inclusiv locuire, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu inaltime maxima 20m si regim de inaltime S+P+4E**
- SUBZONA FC. C.B.2 - Subzona de tip central cu fc. complexe, cu exceptia locuirii, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu cladiri de inaltime medie
- SUBZONA FC. C.B.L.2 - Subzona de tip central cu fc. complexe, inclusiv locuire, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu clădiri de înălțime medie (P+3-4, 4N-5N, Hmax 20m)

CIRCULATII SI SPATII VERZI

- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATII VERZI

INDICI URBANISTICI DISPUSI PE SUBZONE FUNCTIONALE

U.T.R. 36.1 C.B.2.1. ZONA MIXTA	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
	2000.00 mp	40%	2.50	S+P+4+E$_{partial}$	29.00 m

U.T.R. 36.1 C.B.L.2.1. ZONA MIXTA	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
	931.20 mp	40%	2.50	S+P+4+E$_{partial}$	20.00 m

PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

În perioada executării lucrărilor de construcții - Asigurarea întreținerii corespunzatoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrărilor strict necesare în ceea ce privește activitățile generatoare de praf;
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei de descarcare a materialelor de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

În etapa de functionare - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.
- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezenta unei perdele de vegetatiei poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

RUR
Ion Daniel A.
VIȘAN
arhitect
DE
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA +

ROMA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L. J22-1221-93 IASI

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca
Semnat digital de Emilian Florin Eftinca
Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:500
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan		
	arh. Emilia Pascariu		DATA OCTOMBRIE 2022
DESENAT	arh. Emilia Pascariu		

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.

NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

Titlu plansa REGLEMENTARI URBANISTICE SUBZONE FUNCTIONALE

NR. PLANSA U02'

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L.
Proiectant: S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Faza de proiectare: P.U.Z.
Volumul cuprinde: - Piese scrise
- Piese desenate

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

FIŞA RESPONSABILITĂȚI:

Proiectant general: **S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.**

Şef proiect: arh. Ion-Daniel Vișan

arh. Emilia Pascariu

Proiectanți de specialitate:

Rețele Tehnico-Edilitare: **S.C. PROINSTAL S.R.L.**
ing. Dumitra Borcea

Studiu Geotehnic: **S.C. GEOTECPLANT S.R.L.**
Ing. Ioana-Lavinia Barbacaru
Dr. Ing. Andreea-Cristina Bitir

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

BORDEROU:

A. PIESE SCRISE

- **VOLUMUL 0 ACTE ŞI AVIZE**
- Certificat de urbanism nr. 1089 din 30.08.2021
- Extras de carte funciară Nr. 101237
- Documentație cadastrală
- Aviz oportunitate nr. 2 din 26.01.2022
- Avize şi studii solicitate prin certif. urbanism
- **VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE**
- **VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

B. PIESE DESENATE

U 00	Încadrare în zonă - Extras PUG	scara 1: 10000
U 00'	Plan de încadrare în zonă – zonificare funcțională	scara 1: 5000
U 00''	Plan de încadrare în zonă	scara 1: 2000
U 01	Analiza situației existente	scara 1: 500
U01.1	Profile stradale – situatie existenta	scara 1: 500
U 02	Reglementări urbanistice	scara 1: 500
U02'	Reglementări urbanistice – subzone functionale	scara 1: 500
U 02.1	Profile stradale – situatie propusa	scara 1: 500
U 03	Plan echipamente tehnico-edilitare existente	scara 1: 500
U 03.1	Plan echipamente tehnico- edilitarepropuse	scara 1: 500
U 04	Plan încadrare în zonă - proprietate asupra terenurilor	scara 1: 2000
U 05	Plan încadrare în zonă – subzone functionale	scara 1: 2000

Întocmit,
arh. Emilia Pascariu
SC ATELIER DE PROIECTARE VISAN SRL

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
NR. 114610 din 03/06/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1089 din 30/08/2021

ÎN SCOPUL: OBȚINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ȘI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 - SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **S.C. SERVLAND S.R.L PRIN DIRECTOR GENERAL PASCARIU GHEORGHE**, cu domiciliul*2) / ~~sediul~~ în județul **GALAȚI**, ~~municipiul / orașul~~ / comuna **ȘENDRENI**, satul **ȘENDRENI**, sector -, cod poștal -, strada -, nr. **TARLA 71 PARCELA 417**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **114610** din **03/06/2021, 167500 din 13/08/2021**,
pentru imobilul ☑ teren și/sau ☑ construcții situat în județul **GALAȚI**, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ **GALAȚI**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **OȚELARILOR**, nr. **11**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCIARĂ NR. 101237, NR. CADASTRAL 101237-TEREN, 101237-C1, C2, C3, -,**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI 2014, aprobată cu hotărârea Consiliului local GALAȚI nr. 62/26.02.2015, Plan Urbanistic Zonal RESTRUCTURARE URBANĂ CARTIERE MICRO 18, 19, 20, 21 aprobată cu Hotărârea Consiliului Local GALATI nr. 370/30.09.2015,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
IMOBILUL (TEREN ȘI CONSTRUCȚII C1, C2, C3 ÎNSCRISE ÎN CARTEA FUNCIARĂ NR. 101237) DIN STRADA OȚELARILOR, NR. 11 SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GALAȚI ȘI ESTE PROPRIETATEA S.C. SERVLAND S.R.L. CONFORM CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE AUTENTIFICAT CU NR. 776/22.09.2020 DE N.P. COZMA FELICIA, AȘA CUM REZULTĂ DIN RUBRICA -PROPRIETARI ȘI ACTE- DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARĂ ELIBERAT DE O.C.P.I. GALAȚI LA CEREREA NR. 78691/12.08.2021. POTRIVIT RUBRICII –SARCINI- DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARĂ MENȚIONAT SE NOTEAZĂ CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 200919/TKR/FIN/API/ 123934 DIN 20/09/2019 ÎNTRE TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. ÎN CALITATE DE LOCATOR ȘI DEEP HOUSE S.R.L. ÎN CALITATE DE LOCATAR PENTRU O PERIOADĂ DE 10 ANI ȘI CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 220920/TKR/FIN/API/155890 DIN 22/09/2020 ÎNTRE S.C. SERVLAND S.R.L. ÎN CALITATE DE LOCATOR ȘI TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. ÎN CALITATE DE LOCATARP PENTRU O PERIOADĂ CONTINUĂ ȘI NEÎNTRERUPTĂ DE 10 ANI.
PENTRU INVESTIȚIA -SCHIMBARE DE DESTINAȚIE PARȚIALĂ CORP C1 DIN SEDIU ADMINISTRATIV ÎN SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS- S-A EMIS AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE NR. 494/14.10.2020, BENEFICIARĂ S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.

2. REGIMUL ECONOMIC:
FOLOSINȚĂ ACTUALĂ: TEREN CURȚI CONSTRUCȚII; CORP C1 - SEDIU ADMINISTRATIV; CORP C2, C3 - MAGAZII CONFORM EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ EMIS DE OCPI GALAȚI.
DESTINAȚIA ADMISĂ: UTR 36, Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, CB2 - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, CU EXCEPȚIA LOCUIRII, cu clădiri de înălțime medie (P+3-4, 4N-5N, Hmax 20m).
REGLEMENTĂRI FISCALE STABILITE: CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.

3. REGIMUL TEHNIC:
SE PROPUN: LUCRĂRI DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIEI CORP C1, RESPECTIV LUCRĂRI DE EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU FIRMĂ ȘI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE); REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2 - SPAȚIU DEPOZITARE, C3 - SPAȚIU TEHNIC; AMPLASARE CORP C4 - SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ ȘI AMPLASARE CORP C5 PUNCT DE LIVRARE TIP EASYBOX ȘI LUCRĂRI DE SISTEMATIZAREA VERTICALĂ.

SE PREZINTĂ ÎN ANEXA CARE FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

3.1 REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

1089-30-08-21

Având în vedere că prin propunerea "Extindere, supraetajare, reabilitare şi schimbare de destinaţie din sediu administrativ şi sală activităţi sportive fitness în clădire multifuncţională (birouri, activităţi sportive, activităţi medicale, spaţii comerciale) Corp C1" se solicită o modificare la prevederile din cadrul Subzonei CB2 art. 12 alin. (1), art. 5 alin. (1): înălţimea maximă admisă de 18,00 m, respectiv regimul de înălţime admis P+4+M (et. retras).

CONFORM PREVEDERILOR ART. 32, ALIN. 1, LIT. C) DIN LEGEA NR. 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISMUL: "ÎN CAZUL ÎN CARE PRIN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM SE SOLICITĂ O MODIFICARE DE LA PREVEDERILE DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM APROBATE PENTRU ZONA RESPECTIVĂ SAU DACĂ CONDIŢIILE SPECIFICE ALE AMPLASAMENTULUI ORI NATURA OBIECTIVELOR DE INVESTIŢII O IMPUN, AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ ARE DREPTUL CA, DUPĂ CAZ, PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SĂ CONDIŢIONEZE AUTORIZAREA INVESTIŢIEI DE APROBAREA DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ COMPETENTĂ A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL, ELABORAT ŞI FINANŢAT PRIN GRIJA PERSOANELOR FIZICE ŞI/SAU JURIDICE INTERESATE, NUMAI ÎN BAZA UNUI AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE ÎNTOCMIT DE STRUCTURA SPECIALIZATĂ CONDUSĂ DE ARHITECTUL-ŞEF ŞI APROBAT, DUPĂ CAZ, CONFORM COMPETENŢEI".
(5) In situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul urbanistic general:
a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Pentru investiţia propusă se va elaborara Plan Urbanistic Zonal şi se va supune aprobării prin Hotărâre a Consiliul Local Galaţi.

DOCUMENTATIA P.U.Z. VA FI ELABORATĂ ÎN CORELARE CU REGLEMENTĂRILE STABILITE PRIN ALTE DOCUMENTAŢII PUD/PUZ PENTRU VECINATĂŢI, APROBATE ŞI AFLATE ÎN VIGOARE.
D.T.A.C. SE VA ÎNTOCMI CU OBLIGATIVITATEA RESPECTĂRII ÎNTOCMAI A PREVEDERILOR STABILITE ŞI APROBATE PRIN PUZ APROBAT PRIN HCL.

AUTORIZAŢIA DE CONSTRUIRE SE VA EMITE ÎN FUNCŢIE DE REGLEMENTĂRILE STABILITE PRIN PUZ APROBAT PRIN HCL.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite în conformitate cu conţinutul - cadru stabilit prin:

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism";

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal ";

Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~ nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat*4) pentru:
"OBŢINERE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE PENTRU EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂŢI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCŢIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂŢI SPORTIVE, ACTIVITĂŢI MEDICALE, SPAŢII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCŢIONALIZARE CONSTRUCŢII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 - SPAŢIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ"

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire / ~~de desfiinţare~~ - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENŢIA REGIONALĂ PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI GALAŢI, GALAŢI, STR. REGIMENT 11 SIRET NR. 2**
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legatură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

1089-30-08-21

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINȚARE~~

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism **(copie)**;

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz **(2 exemplare originale)**:

☒ D.T.A.C.	☒ D.T.O.E.	☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura **(copie)**:

☒ **alimentare cu apă canal - APA CANAL GALATI**	☒ **încălzire și apă caldă de consum - CALORGAL SA GALATI**	Alte avize/acorduri
☒ **alimentare cu energie electrică - SDEE MUNTENIA NORD**	☐ **alimentare cu energie termică - ELECTROCENTRALE GALATI SA**	☐ **iluminat public - SC FLASH LIGHTING SERVICES SA**
☒ **gaze naturale - DISTRIGAZ SUD RETELE**	☒ **telefonizare - TELEKOM ROMANIA COMUNICATION**	☐ **TRANSGAZ**
☒ **salubritate - SERVICIUL PUBLIC ECOSAL**	☐ **transport urban - TRANSURB SA GALATI**	☐ **TRANSELECTRICA**

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu	☒ protecția civilă	☒ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora **(copie)**:

☒ **AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE**

☒ **AUTORIZAȚIE DE DESFIINȚARE PENTRU DEMOLARE PARȚIALĂ CORP C1**

☒ **AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU DEVIERE REȚELE EDILITARE (DACĂ ESTE CAZUL)**

☒ **COMISIA DE SIGURANȚA A CIRCULAȚIEI DIN CADRUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GALAȚI**

☒ **BIROU REPARAȚII STRĂZI, SIGURANȚA CIRCULAȚIEI ȘI SEMAFORIZARE DIN CADRUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GALAȚI ÎN CALITATE DE ADMINISTRATOR AL DRUMULUI PUBLIC**

☒ **SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE**

d.4) studii de specialitate **(1 exemplar original)**:

☒ **PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT PRIN HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL GALAȚI**

☒ **RAPORT DE AUDIT ENERGETIC**

☒ **EXPERTIZĂ TEHNICĂ**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe **(copie)**:

☒ **Taxă autorizație de construire; Taxă compactare moloz; Taxă timbru arhitectură.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii. Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia.

PRIMAR,
Ionuț Florin Pucheanu

SECRETAR GENERAL,
Radu Octavian Kovacs

ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh.Dragoș Horia Buhociu

ȘEF SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUIRE,
Rapotan Cristian

Întocmit,
Bogdan-Ionuț Băncilă

Achitat taxa de: **42.18** lei, conform ~~Chitanței~~ / O.P. nr. **996** din **12/08/2021**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 05/10/2021.

1089-30-08-21

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____/_____/_____ până la data de _____/_____/_____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,** **ARHITECT ȘEF,**

ȘEF SERVICIUL AUTORIZARE CONSTRUIRE, **Întocmit,**

Data prelungirii valabilității:_____/_____/_____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din _____/_____/_____
Transmis solicitantului la data de _____/_____/_____ direct/prin poșta.

_____

Notă:
*1) Numele și prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

1089-30-08-21

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. _____ DIN _____/_____/_____

CONFORM LEGII nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicata*) privind performanta energetica a cladirilor
ART. 3 Termenii si expresiile utilizate in cuprinsul prezentei legi au urmatorul inteles
9. renovare majora - lucrarile proiectate si efectuate la anvelopa cladirii si/sau la sistemele tehnice ale acesteia, ale caror costuri depasesc 25% din valoarea de impozitare a cladirii, exclusiv valoarea terenului pe care este situata cladirea. Valoarea de impozitare a cladirii se determina potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare
Cladiri existente
ART. 11
(1) La cladirile existente la care se executa lucrari de renovare majora, performanta energetica a acestora sau a unitatilor de cladire ce fac obiectul renovarii trebuie imbunatatita, pentru a satisface cerintele stabilite in metodologie, in masura in care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, functional si economic.
(2) Documentatia tehnica elaborata pentru autorizarea lucrarilor de interventie pentru renovarea majora dezvolta masurile prevazute in raportul de audit energetic.
(3) In cazul renovarii majore a cladirilor, proprietarii/ administratorii acestora pot monta sisteme alternative de inalta eficienta de producere a energiei prevazute la art. 10 alin. (2), in masura in care prin auditul energetic al cladirii se stabileste ca acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, functional si economic.
(4) In cazul renovarii majore a cladirilor, proprietarii/ administratorii acestora trebuie sa abordeze si aspectele legate de conditiile care caracterizeaza un climat interior sanatos, protectia impotriva incendiilor si riscurile legate de activitatea seismica, precum si cele privind eliminarea barierelor existente in materie de accesibilitate.
(5) La stabilirea eficientei masurii privind montarea sistemelor alternative de producere a energiei, prevazute la art. 10 alin. (2), se vor avea in vedere asigurarea, din punct de vedere tehnic si functional, a cerintelor fundamentale aplicabile, astfel cum sunt prevazute la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 10/1995, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si incadrarea in nivelul optim, din punctul de vedere al costurilor, a cerintelor minime de performanta energetica.
Articolul 15
(1) În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, care au mai mult de 10 locuri de parcare, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, atunci când:
a) parcarea se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcarea sau infrastructura electrică a clădirii;
b) parcarea este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcarea sau infrastructura electrică a parcării.
(2) În cazul clădirilor nerezidențiale existente cu peste 20 de locuri de parcare, proprietarii acestora au obligația de a instala până la data de 1 ianuarie 2025 un număr de puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice minimum egal cu 10% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice. Excepție fac clădirile nerezidențiale existente, deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii.

ART. 612 Cod civil - Distanța minimă în construcții: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

ART. 615 Cod Civil - Distanța minimă pentru fereastra de vedere
(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.
(3) Distanța s e calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

ART. 616 Cod Civil - Fereastra de lumină: Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să
împiedice vederea spre fondul învecinat.
PUZ_MICRO_CB

DESCRIEREA ZONEI
Descrierea zonei
Zona de tip central se regăseste dispersată pe cuprinsul zonei de studiu. În aceste arii este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică locală si a municipiului, precum si la promovarea unei imagini urbane de calitate.
CB – Subzonă de tip central cu functiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale. Zona are un puternic caracter polarizator, de importantă locală.
Tipuri de subzone functionale:
CB1 / CB2 / CB3 Subzonă de tip central cu functiuni complexe, EXCLUSIV LOCUIRE, situată în afara perimetrului Zonei Centrale cu clădiri de înăltime mică (≤P+2+M, 3N), Hmax cornisă=10m / medie (P+3-4, 4N-5N), Hmax cornisă=20m / mare (P+4 - P+10, 11N), Hmax cornisă=35m.

1089-30-08-21

CBL1 / CBL2 / CBL3 Subzonă de tip central cu functiuni complexe, INCLUSIV LOCUIRE, situată în afara perimetrului Zonei Centrale cu clădiri de înăltime mică (≤P+2+M, 3N), Hmax cornisă=10m / medie (P+3-4, 4N-5N), Hmax cornisă=20m / mare (P+4 - P+10, 11N), Hmax cornisă=35m.
CBs Subzonă de tip central cu functiuni comerciale si de servicii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, cu clădiri de înăltime mică (un nivel suprateran)

I. GENERALITĂŢI

Generalităţi

Functiunea dominantă a zonei:
- Institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general.

Functiuni complementare:
- Spatii plantate si spatii publice amenajate;
- Parcaje la sol, supraterane si subterane;
- Locuire, servicii si echipamente aferente;

ART. 1 CONDIŢII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele2.(2 L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea si completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul)
(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operatiunile respective au ca obiect împărteli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de constructii sau de infrastructură, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil3.(3 Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare – Sectiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);) Sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate să îndeplinească conditiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentatii de tip P.U.Z.
(3) Operatiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc conditiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentatil de tip P.U.D.
(4) Se interzice realizarea oricăror constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulatii auto sau pietonale, modernizarea intersectiilor si realizarea parcajelor (vezi planșa II.3.1.Reglementări urbanistice - Organizarea circulatiei). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei interventii de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua interventii de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislatiei specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 si L. nr. 33/1994).
(5) Clădirile înalte posibil de realizat conform prevederilor art. 12 (al prezentului R.L.U.) se vor autoriza după elaborarea si aprobarea unei documentatii de tip P.U.D., prin care se vor stabili amplasarea clădirii pe teren, modul de realizare a acceselor si conformarea arhitecturală a clădirii.
(6) CBL - Se interzice schimbarea în locuinte si alte functiuni decât cele prevăzute în proiectul initial a destinatiei spatiilor de la subsolul si demisolul clădirilor de locuit existente.
(7) Este interzisă amplasarea de constructii / instalatii / amenajări în zonele de protectie a infrastructurilor tehnice.
(8) Autorizarea constructiilor noi este conditionată de asigurarea racordării la retelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare ce depăsesc posibilitătile financiare ale investitorilor.
(9) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galati aprobat prin HCL Galati.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sedii de companii si firme în clădiri specializate pentru birouri;
(2) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
(3) Servicii de formare – informare;
(4) Centre comerciale, galerii comerciale, comert specializat;
(5) Centre comerciale de dimensiuni medii si mari (mall) definite conform prevederilor Ordonatei nr. 99/2000 privind comercializarea propuselor si serviciilor de piată (vezi Anexa 5.1.);
(6) Showroom-uri auto în constructii special amenajate;
(7) Servicii si echipamente pentru activităti socio-culturale;
(8) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
(9) Servicii financiar-bancare si de asigurări;
(10) Centre culturale, muzee, spatii pentru expozitii (altele decât showroom);
(11) Hoteluri si alte facilităti de cazare;
(12) Alimentatie publică;
(13) Institutii, servicii si echipamente publice (administratie, învătământ, sănătate, etc.);
(14) Clădiri de cult;
(15) Constructii aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
(16) Circulatii pietonale;
(17) Spatii plantate, locuri de joacă pentru copii;
(18) Parcaje la sol, supraterane si subterane;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

(3) Cazinouri - în conditiile prevăzute de legistatia în vigoare;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuinte colective în alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 3, alin. (2);
(2) Comert en-gros;
(3) Spatii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizări auto, spălătorii auto si statii carburanti;
(4) Spatii de depozitare si platforme de depozitare exterioare;
(5) Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
(6) Activităti de productie, distributie si depozitare defăsurate în unităti cu mai mult de 9 salariati;
(7) Desfigurarea arhitecturii clădirilor si deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor;
(8) Activităti poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
(9) Sunt interzise activităti care intră sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substante periculoase.

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se consideră a fi construibile parcelele care îndeplinesc următoarele conditii (suprafata minimă în raport cu un regim de construire, deschiderea minimă):

	Deschiderea (m)	Regimul de construire / Înăltimea maximă admisă la cornisă		
CB / CBL	10 – 12 m	Însiruit (150 mp)*	Cuplat (200 mp)	Izolat (250 mp)
		P+2+M (et. retras) / 12m	P+1+M (et. retras) / 9m	

	Deschiderea (m)	Regimul de construire / Înăltimea maximă admisă la cornisă		
CB / CBL	12 – 15 m	Însiruit (150 mp)*	Cuplat (200 mp)	Izolat (250 mp)
		P+4+M (et. retras) / 18m	P+2+M (et. retras) / 12m	P+1+M (et. retras) / 9m

	Deschiderea (m)	Regimul de construire / Înăltimea maximă admisă la cornisă		
CB / CBL	15 – 18 m	Însiruit (150 mp)*	Cuplat (200 mp)	Izolat (250 mp)
		P+4+M (et. retras) / 18m	P+3+M (et. retras) / 15m	P+2+M (et. retras) / 12m

	Deschiderea (m)	Regimul de construire / Înăltimea maximă admisă la cornisă		
CB / CBL	18 – 21 m	Însiruit (150 mp)*	Cuplat (200 mp)	Izolat (250 mp)
			P+4+M (et. retras) / 18m	P+3+M (et. retras) / 15m

	Deschiderea (m)	Regimul de construire / Înăltimea maximă admisă la cornisă		
CB / CBL	Peste 21 m	Însiruit (150 mp)*	Cuplat (200 mp)	Izolat (250 mp)
				P+4+M (et. retras) / 18m

* Suprafata minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)
(2) Amplasarea de centre comerciale si galerii comerciale de dimensiuni medii si mari (mall) se va face pe parcele cu suprafata minimă de 5.000 mp
(3) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele conditionări:
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
- raportul între lătimea (deschiderea) si adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

(4) Pentru parcelele cu raportul laturilor (lătime/adâncime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
(5) Pentru constructii ce adăpostesc în exclusivitate institutii publice, suprafata minimă a parcelei este de 800mp, iar deschiderea minimă de 18,0m.

1089-30-08-21

(6) Parcelele care nu îndeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente.
(2) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găseste calcanul unei clădiri viabile, retrasă de la aliniament, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minima de 3,0m
(3) În cazul clădirilor însiruite, nu se admit pe parcelele de colt decât clădiri cu fatade perforate pe ambele străzi.
(4) La intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
(5) În zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia împrejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se pot amplasa în regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate) sau în regim de construire continuu (însiruite).
(2) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor institutii publice (învătământ, administratie etc) se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
(3) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii si mari (mall) se pot amplasa doar în regim de construire izolat;
(4) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică si retrase fată de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa în regim de construire izolat.
(5) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găseste calcanul unei constructii viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situatia în care constructia existentă are un regim de înăltime mai mic, se va prelua înăltimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferentă mai mare de două niveluri.
(6) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire însiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente.
(7) Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile R.L.U. cu privire la relatia dintre regimul de construire si deschiderea parcelei, detaliate la art. 5. În cazul unor contradictii între aceste prevederi si prevederile prezentului articol, contradictii determinate de conditiile locale specifice, amplasarea constructiilor în raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentatie de urbanism de tip P.U.D..
(8) Distanta minimă fată de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înăltimea la cornisă a clădirii, dar nu mai putin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea constructiilor.
(9) Distanta minimă fată de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înăltimea lacornisă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m.
(10) Prevederile alin. (7) – (10) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Noului Cod Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip P.U.D..
(11) Clădirile dispuse în regim cuplat sau însiruit vor avea o adâncime fată de aliniere care nu va depăsi 25,0m.
(12) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu functiuni publice sau de locuit si clădiri cu functiuni tehnico-edilitare.
(13) În cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumtia de coproprietate asupra despărtiturilor comune) si art. 612 (distanta minimă în constructii) din Codul Civil.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Pe aceeasi parcelă se pot amplasa maxim două constructii principale distincte.
(2) Construirea a mai mult de două constructii principale distincte pe aceeasi parcelă este conditionată de întocmirea unei documentatii de urbanism de tip P.U.D., avizată si aprobată conform legii.
(3) Distanta minimă între două constructii distincte amplasate pe aceeasi parcelă va fi mai mare decât înăltimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă si sănătate publică privind mediul de viată al populatiei.
(4) Asigurarea distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unitătii teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

(1) Pentru orice constructie care se amplasează pe o parcelă aflată partial în zona de protectie a infrastructurii tehnice majore amplasarea va fi fundamentată printr-o documentatie de urbanism de tip P.U.D.
(2) Se interzice edificarea oricăror constructii în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdictie de construire) definită conform studiului geotehnic si hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. Restructurare Urbană Cartierele Micro 18, 19, 20, 21 Galati si reprezentată în plansa II.2. Zonificare functională – Propuneri si Reglementări Urbanistice.
(3) Pentru orice constructie (cu exceptia lucrărilor de apărare si a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă supusă riscurilor naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentatia care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili conditiile amplasării de noi constructii, precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor si va fi avizată si aprobată conform legii.
(4) Solutiile constructive si materialele de constructie folosite vor avea în vedere situarea constructiei într-o zonă supusă riscurilor naturale.
(5) Constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.
(6) Se va asigura un sistem functional de drenaj al apelor meteorice.
(7) Autorizarea executării constructiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor functiuni, precum si a celor situate în zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură se realizează în conditiile respectării legislatiei în vigoare (zone de protectie, distante de siguranță etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:
(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lătime de min. 3,5m direct din drumul public.
(2) Pentru functiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil si pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
(3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
(4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lătimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de interventie, conform normelor specifice.
(5) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de interventie.
(6) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lătime de minimum 3,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei conditii.
Accese pietonale:
(7) Dacă există activităti ce presupun lucrul cu publicul, accesele pietonale pe parcelă si în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu dificultăti de deplasare.
(8) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilităti pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni.
(9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (însiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Stationarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minimum de 1 loc de parcare / locuintă (apartament) cu suprafata utilă sub 100mp si 2 locuri de parcare / locuintă (apartament) cu suprafata utilă peste 100mp.
(2) Stationarea autovehiculelor necesare altor activităti se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spatiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislatiei în vigoare.
(3) Suprafetele parcajelor se determină în functie de destinatia si capacitatea constructiilor si conform legislatiei în vigoare.
(4) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafete dimensionate si dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

ART. 12 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înăltimea constructiilor va fi conform tabelului de la art. 5, alin. (1)
(2) Înaltimea clădirilor în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii si mari (mall) va fi de maxim 12,0m
(3) Pentru clădirile noi, poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înăltime, dar nu mai putin de 3,0m. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol constructiile care beneficiază demansardarea prevăzuta la alineatul urmator - alin(4).
(4) Se admite mansardarea clădirilor, cu conditia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare si să se înscrie în volumul unui acoperis cu pantă de maxim 45 grade. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol constructiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
(5) Dacă înăltimea constructiilor noi, măsurată în planul fatadei acestora, este egală sau depăseste distanta dintre ele si alinierea constructiilor situate pe partea opusă a străzii, initiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
(6) În cazul parcelelor de colt amplasate pe artere cu regim de înăltime diferit, regimul de înăltime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fatadei. Se interzice o diferentă mai mare de două niveluri.
(7) În situatia în care constructia este alipită pe limita de proprietate unei constructii viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înăltime mai mic, se va prelua înăltimea acestei clădiri pe o lungime de minimum 3,0m. Se interzice o diferentă mai mare de două niveluri.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii.
(2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale tinând seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate.
(3) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
(4) Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora4.(4 Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galati, aprobat prin HCL nr. 62/26.02.2015.)
(5) Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/fatade.
(6) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definitia în Anexa 5.1).
(7) Se interzice folosirea culorilor tari (violet; roz si altele asemenea).
(8) La constructiile existente, în urma interventiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele si elementele decorative stabilite în proiectul initial (materiale de constructii, culoare, elemente orizonatle/verticale etc.), dacă nu există specificatii tehnice ulterioare acestuia.
(9) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerintelor de coerentă a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveste5: (5 Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galati, aprobat prin HCL nr. 62/26.02.2015.)
a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput în relatie cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;

b. arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale si orizontale si ca frecventă a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătătile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;
c. materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale în caz de refacere si extindere;
d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambiantei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc.;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitătile disponibile în zonă.
(2) Autorizarea constructiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la retelele de apă, canalizare si energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod exceptional, este permisă asigurarea utilitătilor în sistem local, cu conditia asigurării posibilitătii viitoare de racordare la reteaua publică.
(3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale functional care să fie racordat la rețeaua publică.
(4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
(5) Se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapidă a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
(6) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicatii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod exceptional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente retelei de distributie a energiei electrice, fără afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
(7) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
(8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicatii.
(9) Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stâlpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor.
(10) Retelele existente de telecomunicatii vor fi reamplasate subteran.
(11) Lucrările de racordare la reteaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
(12) Se vor respecta normele de protectie sanitară si tehnologică privitoare la amplasarea constructiilor fată de retelele edilitare importante, în special fată de liniile electrice aeriene. Amplasarea constructiilor si realizarea amenajărilor în proximitatea acestor retele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
(12) Se vor respecta normele de protectie sanitară si tehnologică privitoare la amplasarea constructiilor fată de retelele edilitare importante, în special fată de liniile electrice aeriene. Amplasarea constructiilor si realizarea amenajărilor în proximitatea acestor retele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
(13) Se va asigura un iluminat adecvat functiunii si asigurării securitătii circulatiei în zonă.
(14) Retelele uzate care produc pierderi de apă si implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se tratează ca grădini de fatadă.
(2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
(3) Este interzisă desfiintarea sau reducerea suprafetei spatiilor verzi publice.
(4) Se va acorda o atentie deosebită spatiilor libere publice si semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spatii pentru repaus etc.
(6) Se va planta minimum un arbore la 5 locuri de parcare.
(7) Pentru siguranta clădirii, arborii se plantează la o distantă de cel putin 3,0m de aceasta.
(8) Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafete mari si să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale si configuratii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice si rezistente la diferentele de temperatură specifice locului.
(9) Se va asigura evacuarea rapidă si captarea apele meteorice de pe alei si din spatiile plantate.
(10) Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor, cu exceptia gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri si a celor cu acces public nelimitat.
(2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înăltimi mai mici de 2m.
(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despărturilor comune.
(4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum si a suprafetelor din policarbonat, PVC si alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

VI. POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Regimul de construire	POT	CUT			
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)	P+3+M (et. retras)	P+4+M (et. retras)
Înșiruit (150 mp)	55%	1,4	2,0	2,5	3,0

Regimul de construire	POT	CUT			
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)	P+3+M (et. retras)	P+4+M (et. retras)
Cuplat (200 mp)	45%	1,2	1,6	2,0	2,5

Regimul de construire	POT	CUT			
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)	P+3+M (et. retras)	P+4+M (et. retras)
Izolat (250 mp)	45%	1,2	1,6	2,0	2,5

(1) În cazul mansardelor se consideră conventional o suprafată egală cu 60% din suprafata nivelului curent.
(2) În suprafata desfăsurată calculată pentru CUT maxim este inclusă si suprafata mansardelor, precum si a etajului retras suplimentar, conform art. 12 (al prezentului R.L.U.).
(3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT si/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar si în situatia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor;
(4) Dacă o constructie nouă este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului initial, adăugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.

1089-30-08-21

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Galati

Nr. cerere	36410
Ziua	05
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100102624294

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101237 Galati

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:32796
Nr. cadastral vechi:11782

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	101237	2.000	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	101237-C1	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:471 mp; Sediu administrativ - S+P+2 - Sd=1854mp - edificata in 1977
A1.2	101237-C2	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; Magazie - P - Sd=40mp - edificata in 1997
A1.3	101237-C3	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; Magazie - P - Sd=64mp - edificata in 1997

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
76231 / 22/09/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 776, din 22/09/2020 emis de Cozma Felicia;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **SC SERVLAND SRL**, CIF:14362540	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
31731 / 04/05/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE INCHIRIERE NR. 200919/TKR/FIN/API/123934, din 20/09/2019 emis de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. SI DEEP HOUSE S.R.L.;		
C1	Se noteaza CONTRACT DE INCHIRIERE intre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. in calitate de locator si DEEP HOUSE SRL in calitate de locatar, pentru suprafata de 824,04 mp din suprafata desfasurata de 1854 mp a constructiei C1 ("spatiul interior" - format din suprafata exclusiva de 757,84 mp si suprafata comuna de 66,20 mp, conform anexei 1 si anexei 2) pentru o perioada de 10 ani.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
82456 / 01/10/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE INCHIRIERE 220920/TKR/FIN/API/155890, din 22/09/2020 emis de SERVLAND SRL;		
C3	Se noteaza CONTRACTUL DE INCHIRIERE intre SERVLAND SRL. in calitate de locator si TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A in calitate de locatar, pentru suprafata totala de 317,10 mp situata in Constructia C1(293,95 mp spatiu exclusiv si 23,15 mp spatiu comun), 14 mp de teren aferent grup electrogen si un loc de parcare situat pe teren din care: Subsol constructia C1- 49,56 mp spatiu exclusiv si 7,79 mp spatiu comun; Parter constructia C1- 4,50 mp spatiu comun; Etaj 1 constructia C1- 244,39 spatiu exclusiv si 10, 86 mp spatiu comun; Teren in suprafata de 14 mp aferent grup electrogen; Un loc de parcare dispus pe teren conform Anexei nr. 1, denumite in continuare "Spatiile" si "Spatiile Comune", pe o perioada continua si neintrerupta de 10 ani	A1, A1.1, A1.2, A1.3

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	**Referinţe**

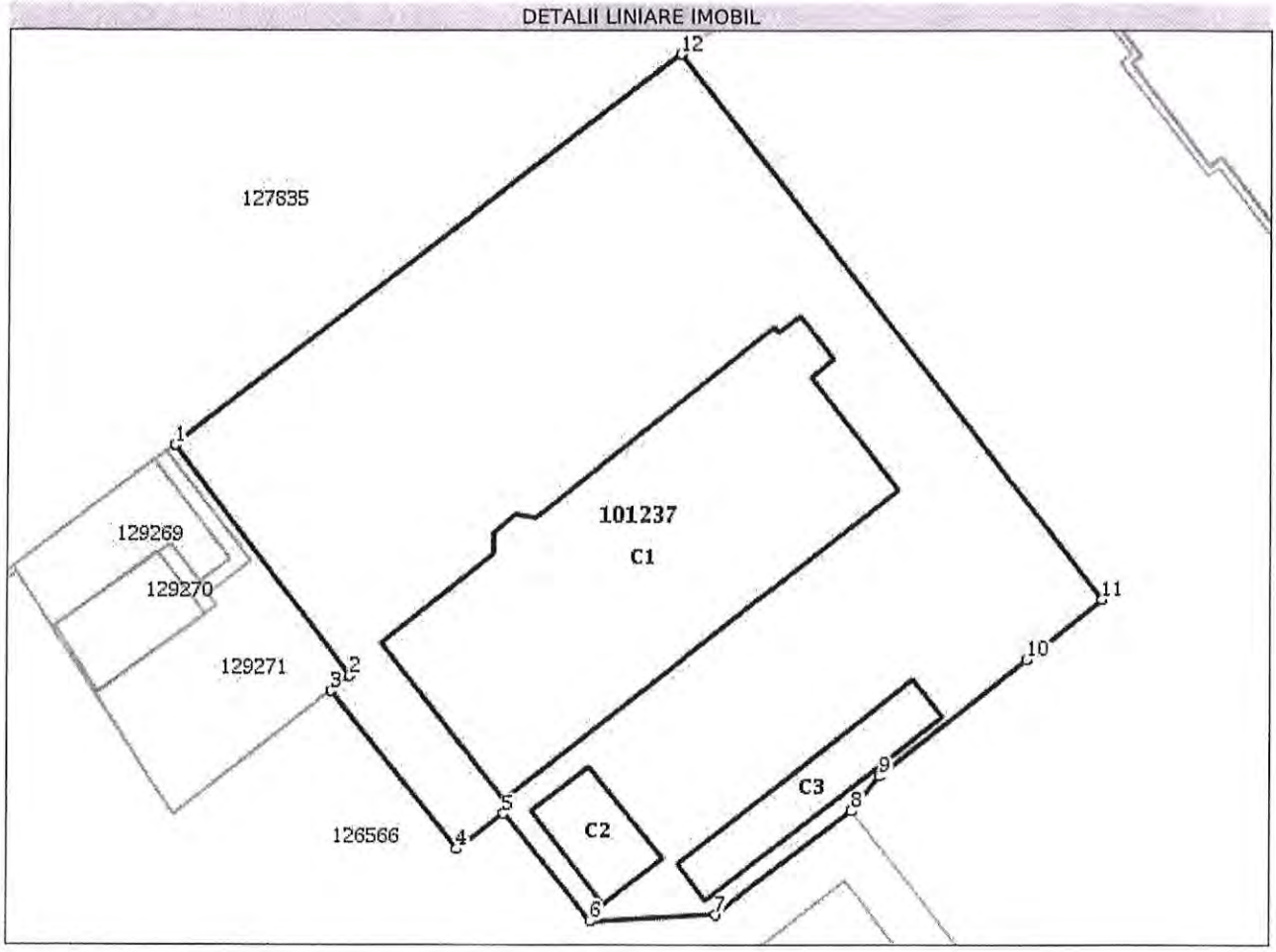
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
101237	2.000	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.000	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	101237-C1	constructii industriale si edilitare	471	Cu acte	S. construita la sol:471 mp; Sediu administrativ - S+P+2 - Sd=1854mp - edificata in 1977
A1.2	101237-C2	constructii anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; Magazie - P - Sd=40mp - edificata in 1997
A1.3	101237-C3	constructii anexa	64	Cu acte	S. construita la sol:64 mp; Magazie - P - Sd=64mp - edificata in 1997

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.472

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
2	3	1.617
3	4	13.686
4	5	3.992
5	6	9.403
6	7	8.508
7	8	11.585
8	9	3.022
9	10	12.6
10	11	6.49
11	12	46.54
12	1	43.052

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/04/2021, 11:41

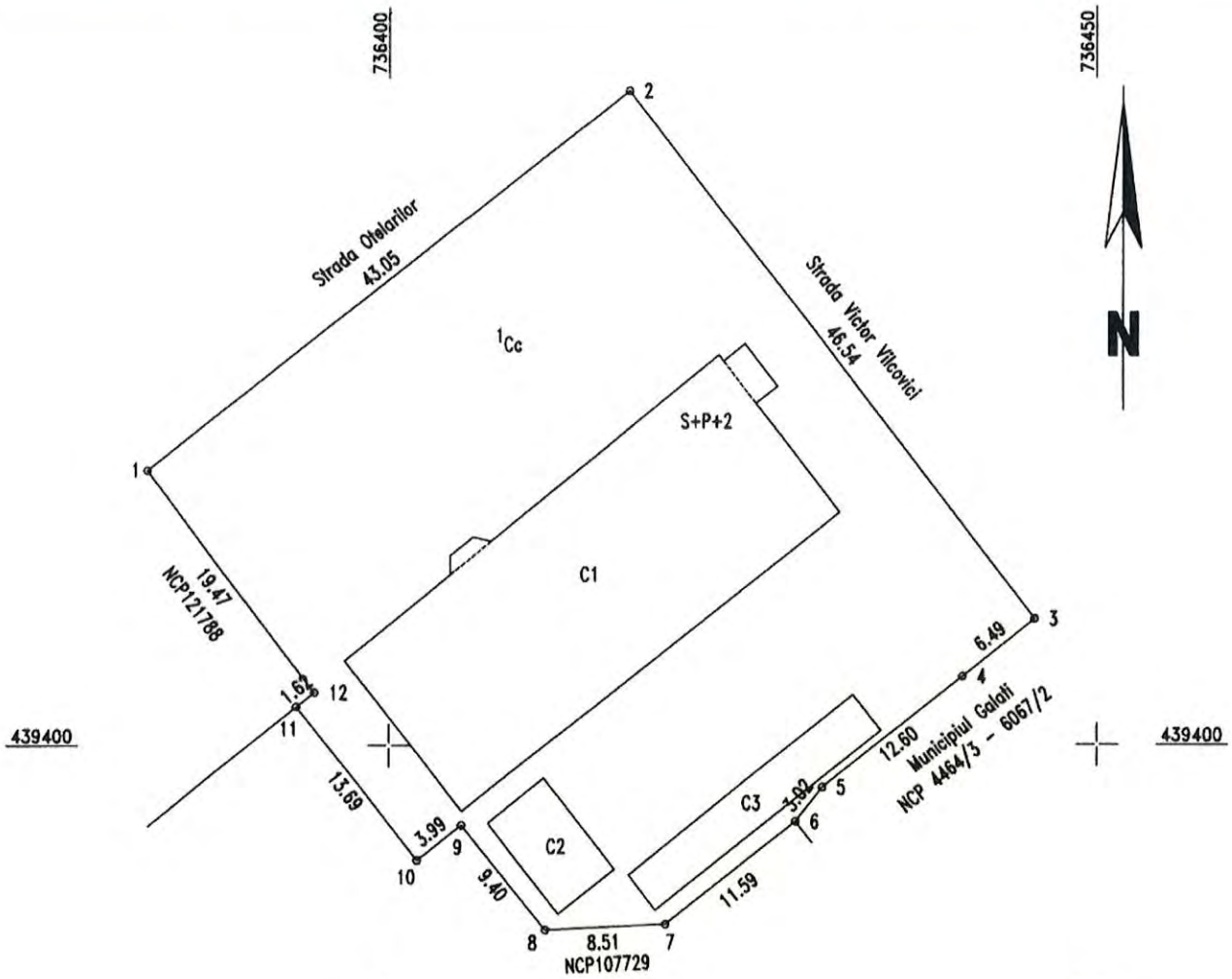
ANEXA 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului	ADRESA IMOBILULUI
11782	***2000mp***	***Municipiul Galati, Micro 21, Str Otelarilor nr.11***

CARTEA FUNCIARA NR.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)
101237	***Galati***



A. Date referitoare la teren

Nr parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [m.p.]	Mentiuni
1	*Cc*	*2000*	Imobil delimitat cu gard (4-10), constructie (10-11-1) si nematerializat in rest
	Total	*2000*	

B. Date referitoare la constructie

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	471	Sediu administrativ - S+P+2 - Sd=1854mp - edificata in 19 77
C2	CA	40	Magazie - P - Sd=40mp - edificata in 1997
C3	CA	64	Magazie - P - Sd=64mp - edificata in 1997
	Total	*575*	

SUPRAFATA TOTALA MASURATA a imobilului = 2000 mp
SUPRAFATA DIN ACTE = 2000 mp

Numele si prenumele persoanei autorizate
SC DragoInfoSurv SRL
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

DATA Februarie 2019

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RC-BR-F Nr. 0032 MOCANU ADELINA CATEGORIA B

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RC-B-J Nr. 0888 DRAGOINFOSURV S.R.L. CLASA III

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa
Data 15796/13.03.2019

Stampila BCPI

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				**Beneficiar** **S.C. SERVLAND S.R.L.**	**NR. PR.**
DENUMIRE	**NUME**	**SEMNATURA**	**SCARA**	**Titlu proiect** Extindere, supraetajare si reabilitare Cladire Multifunctionala C1 (birouri, activitati sportive, locuinte de serviciu), sistematizare verticala Muncipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11, NC11782	**FAZA** C.U.
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		-		
RELEVAT	arh. stg. E. Pascariu		**DATA**	**Titlu plansa** PLAN DE INCADRARE IN ZONA	**NR. PLANSA** U00
SURSA	Google Earth		MAI 2021		

BENEFICIAR: SC SERVLAND SRL			PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC
CONTRACTOR: SC SERVLAND SRL			AMPLASAMENT: Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati — Plansa: 1
Intocmit	SC Elipsoid SRL		PLAN TOPOGRAFIC — PLAN: — SCARA: 1:500 — DATA: Mai 2021
Masurat	Teh. Cujba Florin		Proprietar:SC SERVLAND SRL
Desenat	ing. Turcu Cristina		Nr.CAD:101237; Nr.CF: 101237
Verificat	ing. Andrei Stefan		Plan de referinta: MAREA NEAGRA '75

Legenda

- Punct de statie
- Punct de cota (D50 / 47.90)
- Canalizare
- Camin de vizitare
- Gager
- Stalp metalic
- Aerisitor
- Stalp de beton
- Lampadar
- Pom
- Hidrant
- Panou electric

- Ax drum
- Perete de constructie
- Conducta gaz
- Gard de plasa
- Constructii din baza de date OCPI
- Gard metalic
- Gard de beton
- Statie bus/tramvai
- Linie de tramvai

- LIMITA AMPLASAMENT
- POARTA METALICA ACCES AUTO
- CONSTRUCTIE STUDIATA
- CONSTRUCTIE ANEXA - PARTER
- SPATIU VERDE EXISTENT
- PLATFORMA BETONATA
- ACCES AUTO
- ACCES CONSTRUCTIE

Suprafata imobilului identificat prin nr. cadastral 101237 este de 2000 m.
Constructii:
-C1(S+P+2E) - Constructie cu destinatia sediu administrativ, Sc=471 mp, Sd=1854 mp, edificata in 1977
-C2(P) - Constructie cu destinatia magazie, Sc=Sd=40 mp, edificata in 1997
-C3(P) - Constructie cu destinatia magazie, Sc=Sd=64 mp, edificata in 1997

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L.	NR. PR.
DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect: Extindere, supraetajare si reabilitare Cladire Multifunctionala C1 (birouri, activitati sportive, locuinte de serviciu), sistematizare verticala Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11, NC11782	FAZA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:500		C.U.
RELEVAT	arh. stg. E. Pascariu		DATA	Titlu plansa	NR. PLANSA
DESENAT	arh. stg. E. Pascariu		MAI 2021	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	U01

ARIE AMPLASAMENT = 2000 MP

SUPRAFETE EXISTENTE:			SUPRAFETE PROPUSE:		
A construita	A desfasurata	**EXISTENT**	A construita	A desfasurata	**PROPUS**
Ac_{C1}= 471 mp	Ad_{C1}= 1854 mp	**POT= 29%**	Ac_{C1}= 636 mp	Ad_{C1}= 4308 mp	**POT= 38%**
Ac_{C2}= 40 mp	Ad_{C2}= 40 mp	**CUT= 0.98**	Ac_{C2}= 40 mp	Ad_{C2}= 40 mp	**CUT= 2.21**
Ac_{C3}= 64 mp	Ad_{C3}= 64 mp		Ac_{C3}= 64 mp	Ad_{C3}= 64 mp	
			Ac_{C4}= 13 mp	Ad_{C4}= 13 mp	
			Ac_{C5}= 4 mp	Ad_{C5}= 4 mp	
Ac_{total}= 575 mp	Ad_{total}= 1958 mp		Ac_{total}= 757 mp	Ad_{C5}= 4429 mp	

BENEFICIAR:
SC SERVLAND SRL

PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC

CONTRACTOR:
SC SERVLAND SRL

AMPLASAMENT:
Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati

Plansa I

Intocmit	SC Elipsoid SRL	PLAN:	SCARA: 1:500
Masurat	Teh. Cujba Florin	PLAN TOPOGRAFIC	DATA: Mai 2021
Desenat	ing. Turcu Cristina	Proprietar SC SERVLAND SRL Nr.CAD:101237; Nr.CF: 101237	
Verificat	ing. Andrei Stefan	Plan de referinta: MAREA NEAGRA '75	

Legenda

	Punct de static		Ax drum
D50	Punct de cota		Perete de constructie
	Canalizare		Conducta gaz
C	Camin de vizitare		Gard de plasa
	Gager		Constructii din baza de date OCPI
	Stalp metalic		Gard metalic
	Aerisitor		Gard de beton
	Stalp de beton		Static bus/tramvai
	Lampadar		Linie de tramvai
	Pom		
H	Hidrant		
	Panou electric		

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT
- IMPREJMUIRE AMPLASAMENT
- JARDINIERA
- CONSTRUCTIE STUDIATA
- EXTINDERE CONSTRUCTIE
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PARTER
- CONSTRUCTIE ANEXA PROPUSA PARTER
- ACCES AUTO
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES SECUNDAR
- ACCES PIETONAL
- E INCARCARE MASINI ELECTRICE

	P.O.T.	C.U.T.	H max	H min
EXISTENT	29%	0.98	16.20 m	4.0 m
PROPUS	38%	2.21	29.00 m	2.5 m

JUDEȚUL GALAȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1089 - 30 - 08 - 21 din .....20 .....
Arhitect șef

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ion Daniel A. VIȘAN
arhitect
DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L. J22-1221-93 IAȘI

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

Beneficiar: **S.C. SERVLAND S.R.L.**

NR. PR.

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan arh. stg. E. Pascariu	
DESENAT	arh. stg. E. Pascariu	

SCARA: 1:500

DATA: AUGUST 2021

Extindere, supraetajare si reabilitare Cladire Multifunctionala C1 (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale), refunctionalizare constructii C2 si C3 si sistematizare verticala - Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE PROPUS

FAZA: C.U.

NR. PLANSA: U02

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Galati

Nr. cerere	23719
Ziua	15
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129182198

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101237 Galati

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:32796
Nr. cadastral vechi:11782

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	101237	2.000	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	101237-C1	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:471 mp; Sediu administrativ - S+P+2 - Sd=1854mp - edificata in 1977
A1.2	101237-C2	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; Magazie - P - Sd=40mp - edificata in 1997
A1.3	101237-C3	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; Magazie - P - Sd=64mp - edificata in 1997

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
76231 / 22/09/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 776, din 22/09/2020 emis de Cozma Felicia;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **SC SERVLAND SRL**, CIF:14362540	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
31731 / 04/05/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE INCHIRIERE NR. 200919/TKR/FIN/API/123934, din 20/09/2019 emis de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. SI DEEP HOUSE S.R.L.;		
C1	Se noteaza CONTRACT DE INCHIRIERE intre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. in calitate de locator si DEEP HOUSE SRL in calitate de locatar, pentru suprafata de 824,04 mp din suprafata desfasurata de 1854 mp a constructiei C1 ("spatiul interior" - format din suprafata exclusiva de 757,84 mp si suprafata comuna de 66,20 mp, conform anexei 1 si anexei 2) pentru o perioada de 10 ani.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
82456 / 01/10/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE INCHIRIERE 220920/TKR/FIN/API/155890, din 22/09/2020 emis de SERVLAND SRL;		
C3	Se noteaza CONTRACTUL DE INCHIRIERE intre SERVLAND SRL. in calitate de locator si ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A in calitate de locatar, pentru suprafata totala de 317,10 mp situata in Constructia C1(293,95 mp spatiu exclusiv si 23,15 mp spatiu comun), 14 mp de teren aferent grup electrogen si un loc de parcare situat pe teren din care: Subsol constructia C1- 49,56 mp spatiu exclusiv si 7,79 mp spatiu comun; Parter constructia C1- 4,50 mp spatiu comun; Etaj 1 constructia C1- 244,39 spatiu exclusiv si 10, 86 mp spatiu comun; Teren in suprafata de 14 mp aferent grup electrogen; Un loc de parcare dispus pe teren conform Anexei nr. 1, denumite in continuare "Spatiile" si "Spatiile Comune", pe o perioada continua si neintrerupta de 10 ani	A1, A1.1, A1.2, A1.3 / C.5

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	OBSERVATII: .	
88472 / 20/10/2022		
Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR.1, din 29/09/2022 emis de ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SRL, LA CONTRACTUL DE INCHIRIERE NR. TKR/FIN/API/155890 DIN 22.09.2020;		
C5	Se noteaza actul aditional nr.1 la contractul de inchiriere nr. TKR/FIN/API/155890 din 22.09.2020 avand ca obiect modificarea denumirii societatii in calitate de locatar din TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A in ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3

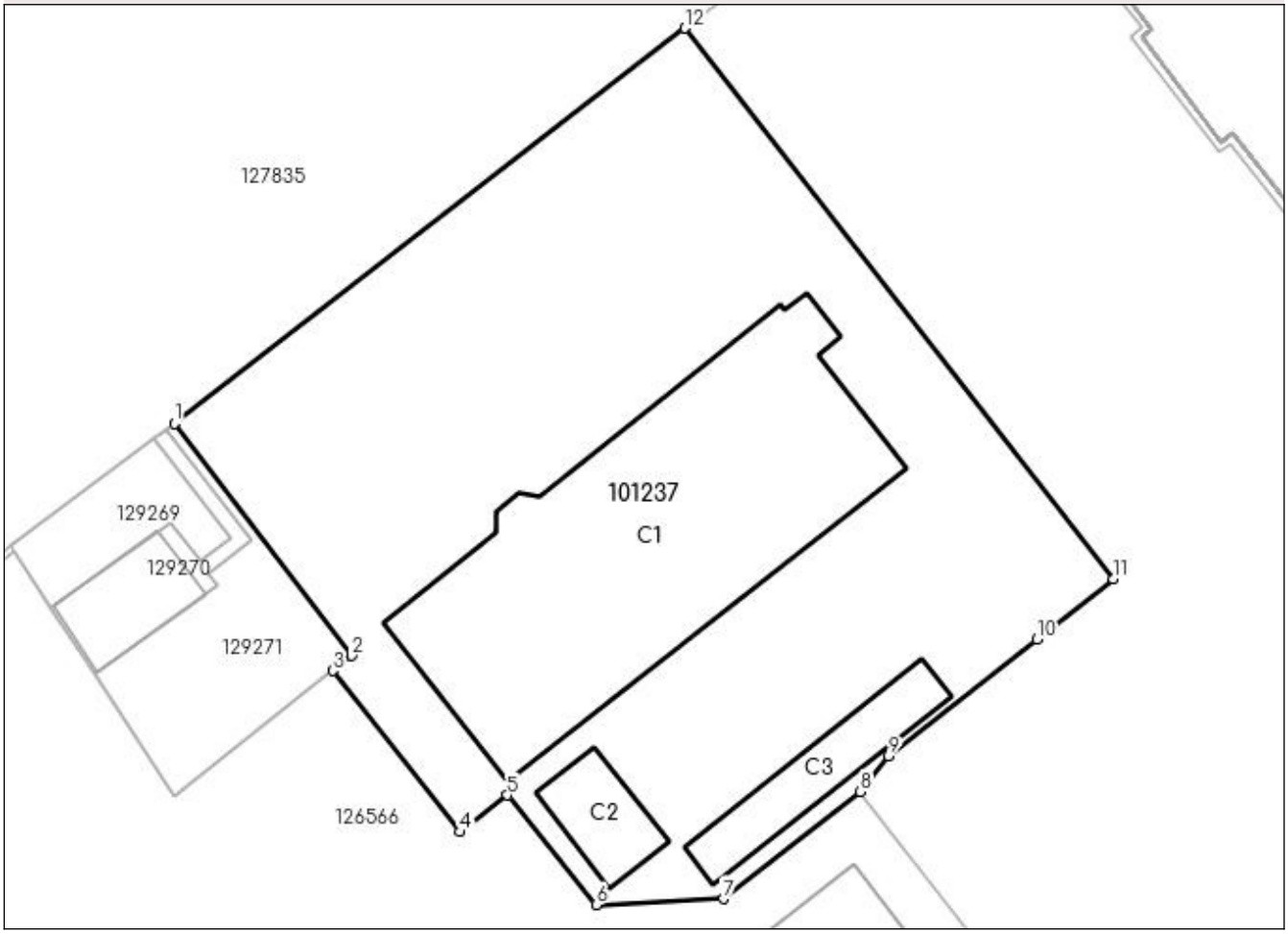
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
101237	2.000	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.000	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	101237-C1	constructii industriale si edilitare	471	Cu acte	S. construita la sol:471 mp; Sediu administrativ - S+P+2 - Sd=1854mp - edificata in 1977
A1.2	101237-C2	constructii anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; Magazie - P - Sd=40mp - edificata in 1997
A1.3	101237-C3	constructii anexa	64	Cu acte	S. construita la sol:64 mp; Magazie - P - Sd=64mp - edificata in 1997

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.472

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	1.617
3	4	13.686
4	5	3.992
5	6	9.403
6	7	8.508
7	8	11.585
8	9	3.022
9	10	12.6
10	11	6.49
11	12	46.54
12	1	43.052

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/03/2023, 09:36

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

VOLUMUL 0

ACT DE PROPRIETATE

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

ROMÂNIA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:
TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul București, Piața Presei Libere nr. 3-5, Clădirea City Gate, etajele 7-18 din Turnul de Nord, sector 1, având Cod Unic de Inregistrare 427320, Cod de Inregistrare Fiscală în scopuri de TVA RO427320, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub numărul J40/8926/1997, reprezentată prin mandatar **DOBRE GEORGEL, cetățean român,** domiciliat în mun. Galați, str. Oltului nr. 41, bl. U, sc.1, et.2, ap.8, jud. Galați, identificat prin carte de identitate seria GL nr. 702299 eliberată de SPCLEP Galați la data de 06.10.2010, valabilă până la data de 09.10.2020, **CNP 1761009170402,** împuternicit în baza procurii autentificate sub nr. 1199/18.09.2020 de către BIN Ioana Valmar, cu sediul în București, sector 1, ***în calitate de Vânzător,***
Şi
SERVLAND S.R.L., persoană juridică română, cu sediul social în sat Șendreni, comuna Șendreni, tarlaua 71, parcela 417, județul Galați, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Galați sub numărul J17/801/19.12.2001, având Cod Unic de Inregistrare 14362540, reprezentată legal prin asociat unic și administrator **PASCARIU LAURENȚIA,** cetățean român, domiciliată în sat Șendreni, comuna Șendreni, județul Galați, identificată cu carte de identitate seria GL nr.947343 eliberată de SPCLEP Galați la data de 10.06.2014, CNP 2670627220021, ***în calitate de Cumpărător,***

în continuare denumite, în mod colectiv, "**Părţi contractante**" sau "**Părţi**" şi individual, "**Parte contractantă**" sau "**Parte**",

Având în vedere Licitaţia cu oferta în plic închis organizată de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. și Procesul verbal privind rezultatele finale ale licitației din data de 22.07.2020 întocmit la sediul Vânzătorului din Piaţa Presei Libere nr. 3-5, et. 7-18, Sector 1, Bucureşti, a intervenit prezentul Contract de vânzare, denumit în continuare („**Contractul**"), în următorii termeni şi condiţii:

CAP. I - OBIECTUL CONTRACTULUI

I.1. Subscrisa **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, prin mandatar, vindem către **SERVLAND S.R.L., imobilul**, proprietatea subscrisei, **situat în municipiul Galați, Cartier Micro 21, strada Oțelarilor, nr.11, județul Galați, intabulat în Cartea funciară nr. 101237** (nr. CF vechi 32796) **a localității GALAȚI,** (denumit în cele ce urmează **"Imobilul"**), **compus din teren intravilan,** categoria de folosință "curți-construcții", în suprafață de 2.000 mp, conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, **identificat cu nr. cadastral 101237** și **construcția C1 – SEDIU ADMINISTRATIV** edificată pe acesta în 1977, având regim de înălțime S+P+2E, cu o suprafață construită la sol de 471 mp, suprafață desfășurată de 1.854 mp, **identificată cu nr. cadastral 101237-C1, construcția C2 -MAGAZIE** având regim de înălțime P, cu o suprafață construită la sol de 40 mp, suprafață desfășurată de 40 mp edificată în 1997, **identificată cu nr. cadastral 101237-C2, construcția C3 -MAGAZIE** având regim de înălțime P, cu o suprafață construită la sol de 64 mp, suprafață desfășurată de 64 mp edificată în 1997, **identificată cu nr. cadastral 101237-C3.----------**

I.2. Subscrisa **SERVLAND S.R.L.,** prin reprezentant legal, cumpărăm Imobilul conform celor menţionate la art. I.1 de mai sus, potrivit termenilor şi în condiţiile prevăzute în Caietul de sarcini

si in prezentul Contract.

CAP. II - ISTORICUL DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

II.1. Subscrisa Vânzător am dobândit Imobilul în temeiul legii, conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M12 nr. 0055 emis la data de 17.09.1998 de Ministerul Comunicațiilor în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome şi societăți comerciale şi a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea şi evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat, iar construcțiile prin edificare în baza Autorizatiei de construire nr.62/07.03.1975 și Autorizatiei de construire nr. 15/11.01.1978 emise de Primăria municipiului Galați.

CAP. III – PREŢUL, FACTURAREA ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

III.1. PREŢUL

III.1.1. Părţile sunt de acord că preţul pentru vânzarea Imobilului, astfel cum este prezentat în Art. I.1., este contravaloarea în lei a sumei de **522.500 (cincisutedouăzecișidouămiicincisute) Euro, TVA TAXARE INVERSA** oferită de Cumpărător prin oferta sa financiară și acceptată de Vânzător (denumit în cele ce urmează **"Preţul de vânzare"** sau **„Pretul"**).

III.1.2. Vânzătorul declară, prin mandatar, că este de acord cu Preţul de vânzare şi cu modalitatea de plată a acestuia, conform celor menţionate la Art. III.3. de mai jos.

III.2. FACTURAREA

III.2.1. Astăzi, data autentificării prezentului Contract, Vânzătorul a emis factura proformă nr. 210920/TKR/FIN/API/155841/21.09.2020 pentru valoarea integrală a Imobilului, respectiv pentru suma de **2.583.971,5 (douămilioanecincisuteoptzecișitreimiinouăsuteșaptezecișiunulei șicincizecibani) lei, TVA TAXARE INVERSA reprezentând echivalentul sumei de 522.500 (cincisutedouăzecișidouămiicincisute) Euro,** la cursul de schimb valutar Leu/EURO afișat la vânzare de ING BANK ROMANIA, pentru persoane juridice, valabil la data autentificării prezentului înscris, de 1 Euro = 4,9454 lei.

III.3. MODALITATEA DE PLATA

III.3.1. Suma depusă cu titlu de garanţie de participare la licitaţie, în valoare de **173,348.00 (unasutasaptezecisitreimiitreisutepatruzecisiopt) Lei,** a fost achitată de Cumpărător prin virament bancar în contul Vânzătorului deschis la ING Bank N.V. Amsterdam – Sucursala București, cod IBAN RO69INGB0001000130938918, conform ordinului de plată nr. 254123771 din data de 07.09.2020 remis de Cumpărător.

III.3.2. Suma ce reprezintă diferența de preț rezultată după ce va fi scăzută încasarea reprezentând contravaloarea garanţiei conform art. III.3.1. din factura pentru valoarea integrală a Imobilului, emisă conform punctului III.2.1., respectiv suma de **2.410.623,5 (douămilioanepatrusutezecemiișasesutedouăzecișitreileișicincizecibani) Lei, (denumită în cele ce urmează "Diferenţa de Preţ"),** va fi achitată în lei, prin virament bancar în contul nr. RO69INGB0001000130938918 deschis pe numele Vânzătorului la ING BANK ROMÂNIA în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data autentificarii prezentului Contract, astfel:

- Suma de 1.446.374,10 (unmilionpatrusutepatruzecișișasemiitreisuteșaptezecișipatruleișizecebani) lei, va fi achitată din surse proprii ale Cumpărătorului;
- Suma de 964.249,4 (nouăsuteșaizecișipatrumiidouăsutepatruzecișinouăleișipatruzecibani) lei, va fi achitată din creditul bancar acordat Cumpărătorului de către UniCredit Bank credit care va fi garantat cu ipotecă asupra Imobilului în favoarea băncii finanțatoare, ipotecă de rang subsecvent ipotecii legale care se va constitui în favoarea Vânzătorului pentru Diferența de Preț.

Diferenta de Preţ neîncasata nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătita la valoarea sa nominală

III.3.3. Obligaţia de plată a Preţului de către Cumpărător se consideră îndeplinită la data creditării contului Vânzătorului cu suma aferentă Preţului de vânzare, în cuantumul şi în termenul menţionate în prezentul Contract. Dovada deplină a plăţii integrale a Preţului va fi reprezentata, in lipsa declaratiei de incasare a Pretului de vanzare, de ordinele de plata vizate de banca Cumparatorului, impreuna cu confirmarea bancii Vanzatorului referitoare la operatiunea de plata, conform art. 1504 din Codul Civil. Vanzatorul îi acorda Cumparatorului dreptul sa solicite si sa obtina de la banca Vanzatorului, conform art. 1504 alin. (2) din Codul Civil, confirmarea scrisa a efectuarii platii prin virament..

III.3.4. Cumpărătorul declară că Preţul de vânzare este real, serios şi nu este disproporţionat faţă de valoarea Imobilului, astfel încât consimte fără rezerve la achiziţionarea Imobilului şi la plata Preţului de vânzare.

III.3.5. Având în vedere faptul că plata Preţului de vânzare nu se efectuează în întregime astăzi data autentificării prezentului Contract, Vânzătorul beneficiază de ipoteca legală prevăzută de art. 2386 pct 1 din Codul Civil, drept urmare subscrisa Vânzător solicităm înscrierea ipotecii legale cu rang prioritar în cartea funciară aferentă Imobilului pentru Diferenta de Preţ datorată de Cumpărător în sumă de 2.410.623,50 (douămilioanepatrusutezecemiişasesutedouăzecişitreileişicinci zecibani) Lei.

III.3.6. In termen de maxim 5 (cinci) zile lucratoare de la data incasarii integrale a Diferentei de Pret de către Vânzător, Vânzătorul va emite o declaraţie în formă autentică, prin care va confirma încasarea integrală a Preţului de vânzare si va solicita radierea din cartea funciară a Imobilului a ipotecii legale instituite în favoarea Vânzătorului, ce va fi înscrisă în temeiul prezentului Contract.

III.3.7. In condiţiile în care Cumpărătorul nu va achita Diferenta de Preţ, direct sau prin intermediul Băncii, in termenul prevăzut mai sus, acesta se considera de drept în întârziere la expirarea datei respective, iar Vânzătorul va avea dreptul de a percepe penalităţi de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere aplicate la suma neachitată până la data plăţii inclusiv în condiţiile aplicării art. III.3.8. teza (i) din prezentul Contract.

III.3.8. In situaţia în care Vânzătorul nu va încasa integral Diferenţa de Preţ în termen de maximum 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data autentificării prezentului Contract, Vânzătorul va fi îndreptăţit să obtina, la alegerea sa, (i) fie executarea silita a obligatiei de plata a Diferentei de Pret, (ii) fie rezoluţiunea de drept a Contractului pentru simplul fapt al neexecutării obligaţiei de plată a Preţului vânzării, fără să fie necesară punerea în întarziere a Cumpărătorului (*Cumpărătorul fiind de drept în întârziere prin simplul fapt al neexecutării*), îndeplinirea oricărei alte formalităţi sau intervenţia instanţei, aceasta clauza operand ca un pact comisoriu conform art. 1553 Cod civil, Părtile convenind că încasarea Preţului este o obligatie esentială in cadrul acestui Contract. In cazul rezoluţiunii:

(i) Vânzătorul va redobândi dreptul de proprietate asupra Imobilului şi va radia din cartea funciară a Imobilului intabularea efectuată în favoarea Cumpărătorului, pe baza unei încheieri de certificare emisă de notarul public în baza prevederilor Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare 7/1996 republicată, cu toate modificarile si completarile ulterioare, Cumpărătorul declarându-se de acord cu aceasta prin prezentul înscris autentic, iar

(ii) Vânzătorul va reţine, cu titlu de daune interese, suma de **173,348.00 (unasutasaptezecisitreimiitreisutepatruzecisiopt) Lei,** reprezentând Garanţia de participare la licitaţie, Cumpărătorul având obligaţia de a plăti Vânzătorului orice alte costuri avansate de acesta pentru încheierea Contractului de vânzare a Imobilului, costuri ce urmează a fi achitate de Cumpărător pe baza facturii emise de Vânzător. Termenul de plată al acestor sume este de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii.

CAP. IV - DECLARAŢII ŞI GARANŢII

IV.1.1. Părțile convin că transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului, liber și lipsit de orice sarcini, cu excepția ipotecii legale pentru plata integrală a Prețului de vânzare, are loc astăzi, data autentificării, în conformitate cu prezentul Contract, nemaifiind necesare alte formalități.

Vânzătorul declară că predarea Imobilului, cu excepția spațiului ce urmează a fi închiriat de Vânzător din Imobil conform contractului de închiriere ce se încheie între Părți astăzi, data autentificării prezentului Contract, se va face într-un termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data achitării integrale a Prețului vânzării, achitare integrală care va avea loc la data creditării contului Vânzătorului cu suma aferentă Diferenței de Preț a vânzarii, în cuantumul și în termenul menționate în prezentul Contract. Cu toate acestea, riscul Contractului se transfera de la data semnarii acestuia catre Cumparator.

IV.2. In considerarea prevederilor Caietului de sarcini, în situația în care Cumpărătorul nu va semna contractul de închiriere parțială ulterioară a Imobilului în termen de maximum 1 (una) zi de la data autentificării prezentului Contract, Vânzătorul va fi îndreptățit să obțină, la alegerea sa:

(i) fie executarea silită (inclusiv prin echivalent) a obligației de incheiere a contractului de închiriere, fiind pe deplin înțeles că până la semnarea efectivă a contractului de închiriere, toate prevederile Caietului de sarcini și ale Anexei 2 la acesta (în special) vor fi aplicabile implicit Cumpărătorului,

(ii) fie rezoluțiunea de drept a prezentului Contract pentru simplul fapt al neexecutării obligației, fără să fie necesară punerea în întarziere a Cumpărătorului (*Cumpărătorul fiind de drept în întârziere prin simplul fapt al neexecutării*), îndeplinirea oricărei alte formalități sau intervenția instanței, aceasta clauza operand ca un pact comisoriu conform art. 1553 Cod civil, Părțile convenind că semnarea contractului de închiriere parțială ulterioară a Imobilului este o obligație esențială în cadrul acestui Contract. In cazul rezoluțiunii, prevederile art. III.3.8 se vor aplica in mod corespunzator.

IV.3. Părțile convin că Vânzătorul este exonerat total de răspunderea pentru evicțiune și/sau vicii ascunse și aparente, cu excepția garanției:

- împotriva evicțiunii totale sau parțiale, exclusiv conform prevederilor la art. 1.699 Cod civil, dacă evicțiunea are loc ulterior vânzării și rezultă din fapta personală a Vânzătorului, ori din cauze pe care, cunoscându-le la momentul vânzării, nu le-a adus la cunoștința Cumpărătorului. In situatia în care Cumpărătorul va fi evins total sau parțial de dreptul de proprietate asupra Imobilului, acesta are exclusiv dreptul la restituirea Pretului (integral odata cu rezolutiunea vanzarii sau pro rata), fără a putea solicita plata vreunor alte sume din partea Vânzătorului, precum, dar fără a se limita la cheltuieli judiciare, onorarii notariale și avocațiale, cheltuieli aferente încheierii Contractului de vânzare, sporul de valoare de piață al Imobilului, îmbunătățiri aduse Imobilului, venituri nerealizate, costuri de amenajare sau modificare a Imobilului, daune interese, etc.
- pentru viciile ascunse ale Imobilului (fiind înțeles că „vicii ascunse" înseamnă viciile pe care un cumpărător prudent si diligent nu le putea descoperi fara asistenta de specialitate la data încheierii Contractului de vânzare sau care nu au putut fi detectate de către consultanții tehnici ai Cumpărătorului în urma inspecției fizice și evaluării tehnico-urbanistice a stării Imobilului, precum și în urma analizei documentației aferente proprietății puse la dispoziție de către Vânzător), în conformitate cu art. 1.708 alin. 2 Cod civil, doar dacă Cumpărătorul dovedește că Vânzătorul le cunoștea sau trebuia în mod rezonabil să le cunoască la data încheierii contractului de vânzare si nu le-a adus la cunostinta Cumparatorului, iar Cumparatorul nu le-a cunoscut pe alta cale. In situatia în care se vor constata vicii ascunse ale Imobilului conform art. 1707 alin.1 Cod civil, Cumpărătorul are dreptul exclusiv la restituirea Prețului (integral odata cu rezolutiunea vanzarii sau pro rata), fără a putea solicita plata vreunor alte sume din partea Vânzătorului, precum, dar fără a se limita la cheltuieli judiciare, onorarii notariale și avocațiale, cheltuieli aferente încheierii contractului de vânzare, sporul de valoare de piață al Imobilului, îmbunătățiri aduse Imobilului, venituri nerealizate, costuri de amenajare sau modificare a Imobilului, daune interese, etc.

Răspunderea pentru evicțiune și vicii ascunse a Vânzătorului va putea fi angajată numai sub condiția îndeplinirii de către Cumpărător a tuturor obligațiilor sale asumate prin Contractul de vânzare.

IV.4. Vânzătorul declară, prin mandatar, că:

a) este proprietarul exclusiv al Imobilului;

b) Imobilul nu este grevat în Cartea Funciară de sarcini, **cu excepția notării contractului de locațiune pe o perioadă de 10 (zece) ani începând cu data predării locației, notare efectuată în favoarea DEEP HOUSE SRL în temeiul contractului de închiriere nr. TKR/FIN/API/123934 din 20.09.2019, conform Încheierii nr. 31731/04.05.2020,** astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 75226 emis la data de 21.09.2020 de către A.N.C.P.I. – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați– Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați;

c) nu are cunostinta despre existenta unor acțiuni civile sau penale, proceduri de executare silită, cereri pentru reconstituirea dreptului de proprietate ori cereri de restituire formulate în temeiul Legii nr. 18/1991, al Legii nr. 1/2000, al Legii nr. 10/2001 sau al Legii nr. 247/ 2005 referitoare la Imobil nesolutionate până la data autentificării prezentului contract;

d) din cunostintele sale, nicio terta persoana nu detine vreun drept de preemptiune la cumpărarea Imobilului, cu exceptia dreptului de preemptiune la cumpararea Imobilului al locatarului din contractul de inchiriere nr. TKR/FIN/API/123934 din 20.09.2019, cu conditia participarii acestuia la licitatie, in conditii echivalente si la acelasi pret la care s-ar vinde Imobilul oricarui tert interesat; locatarul a fost notificat cu privire la organizarea licitatiei si nu a comunicat in scris Vanzatorului in termenul de 10 (zece) zile ca doreste achizitionarea Imobilului;

e) orice datorii restante aferente consumului de energie electrică și/sau utilităților privind Imobilul, înregistrate până la data transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului către Cumpărător, sunt și rămân în sarcina Vânzătorului, Vânzătorul obligându-se să achite aceste sume în termen de cel mult 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului Contract;

f) **toate impozitele şi taxele aferente Imobilului** sunt achitate la zi de către Vânzător, astfel cum rezultă şi din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele, taxele locale şi alte venituri datorate bugetului local nr. 1758712 din data de 31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Galați, județul Galați.

g) pentru autentificarea prezentului Contract au fost emis Certificatele de performanţă energetică nr. 8135 din data de 09 iulie 2020 și nr. 8136 din data de 09 iulie 2020 de către Auditorul energetic pentru clădiri Panuta Marius Adrian;

h) **Nu există contracte de închiriere având ca obiect Imobilul, cu excepția contractului de închiriere încheiat cu DEEP HOUSE SRL, menționat la lit. b) a prezentului articol, contract de închiriere care urmează a fi preluat integral de Cumpărător in termenii si conditiile prevazute de acesta si de contractul de cesiune ce urmeaza sa fie incheiat intre Parti.**

i) Conform menţiunilor din Caietul de sarcini privind procedura de vânzare a Imobilului (Anexa 2), la parterul construcţiei există trei incăperi ce deservesc postului trafo cu o suprafaţă totală construită de 36.25 mp, pentru care furnizorul de energie electrică beneficiază de un drept de uz si servitute legală, conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012.

IV.5. Subscrisul Vânzător declarăm, prin mandatar, în mod expres, că suntem de acord cu intabularea în cartea funciară a Imobilului a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului* SERVLAND *S.R.L și solicităm înscrierea ipotecii legale cu rang prioritar a Vânzătorului, urmând ca, numai dupa emiterea declarației autentice de încasare a Prețului de vânzare menționate în prezentul Contract, notarul public să efectueze toate formalitățile pentru radierea acesteia din cartea funciară a Imobilului.

IV.6. Subscrisa **SERVLAND S.R.L.,** prin prezentant legal, declarăm și garantăm, pe proprie răspundere, că:

a) achiziţionăm de la Vânzător Imobilul, astfel cum acesta este descris în articolul I.1. din prezentul Contract pentru Preţul de vânzare menţionat la Cap. III. si care urmează să fie plătit astfel cum este prevăzut în acelasi Cap. III. din prezentul Contract;
b) suntem de acord să preluăm Imobilul ce face obiectul prezentului Contract în starea în care se găseste la data semnării Contractului;
c) recunoaştem că am dispus de toate posibilitătile de a inspecta si de a investiga Imobilul, de a ne informa asupra stării de fapt si de drept in care acesta se află, astfel incat preluăm riscul producerii evictiunii, conform art. 1698, alin. 2 din Codul Civil şi conform art. IV. 3 de mai sus si am avut posibilitatea de a constata viciile ascunse si aparente care reies atât din examinarea fizică a Imobilului cât şi din informatiile furnizate de Vânzător, ca am verificat actele care atestă această stare si că suntem informati asupra obligatiilor legale necesare a fi indeplinite potrivit destinatiei constructiilor si am convenit astfel sa achizitionăm Imobilul "la vedere" in starea sa actuala, astfel incat nu vom avea niciun drept de actiune impotriva Vânzătorului cu privire la cele aratate;
d) am îndeplinit obligaţia de verificare a stării de fapt si de drept în care se află Imobilul la data semnarii Contractului pentru a descoperi viciile şi declarăm că nu am descoperit vicii ascunse si/sau aparente;
e) ne vom îndeplini toate obligatiile ce vor lua nastere de la data incheierii prezentului Contract si/sau care se vor raporta la orice perioada ulterioara incheierii acestuia ;
f) am luat cunoştinţă de existenţa contractului de închiriere menţionat la art. IV.4. lit. h) de mai sus şi suntem de acord cu preluarea acestuia in termenii si conditiile prevazute de acesta si de contractul de cesiune ce urmeaza sa fie incheiat intre Parti;
g) ne obligam să semnăm un contract de închiriere cu Vânzătorul pentru o perioadă de 10 (zece) ani începând cu data autentificării prezentului Contract (cu posibilitatea de prelungire dacă Vânzătorul va solicita acest lucru şi cu posibilitatea chiriaşului de a denunţa unilateral contractul de închiriere), pentru spaţii din Imobil cu suprafaţa determinată prin contractul de drept închiriere ce va fi încheiat astăzi de către Părţi, cu respectarea condiţiilor minimale stabilite în caietul de sarcini aferent licitaţiei privind vânzarea Imobilului; În cazul în care vom transfera drepturile asupra Imobilului către o terţă persoana, nou proprietar va prelua automat si integral contractul de închiriere în aceleaşi condiţii fără renegocierea acestuia. Asadar, Cumparatorul are obligatia de a introduce în orice viitor contract de vânzare clauze care să garanteze derularea contractului de închiriere între Telekom România şi noul proprietar, pe întreaga durată a contractului de închirirere, în termenii şi condiţiile prevăzute în acest contract de închiriere. In caz contrar, Cumparatorul va fi responsabil pentru prejudiciile cauzate Vanzatorului prin pierderea folosintei asupra spatiilor inchiriate din Imobil.
h) suntem de acord să ii permitem Vânzătorului accesul neîngrădit şi necondiţionat 24/24h şi 7/7 zile în spaţiul menţionat la lit. g) de mai sus, pentru toată perioada de derulare a contractului de închiriere ce va fi incheiat cu Vanzatorul şi ne obligăm să nu tulburăm sub nicio formă folosinţa liniştită şi utilă a acestuia şi a echipamentelor amplasate în/pe spaţiul închiriat şi să nu întreprindem nicio acţiune care ar putea avea consecinţe negative asupra echipamentelor;
i) suntem de acord cu preluarea pe propria cheltuială a branşamentelor la utilitati (apa-canal, gaze) aferente Imobilului, in termen de 30 (treizeci) de zile de la data transferului de proprietate asupra Imobilului, cu exceptia bransamentului la reteaua de energie electrica, care va ramane responsabilitatea Telekom Romania Communications SA si pentru care se va mentine contractul existent cu compania de electricitate. Cumparatorul este responsabil pentru separarea din punct de vedere al electricităţii a spatiilor care nu sunt folosite de Telekom Romania Communications SA conform contractului de închiriere care se încheie astăzi între Părţi, aceasta separare urmand a fi efectuata fara a afecta buna functionare a retelelor de comunicatii, a echipamentelor si spatiilor Telekom Romania Communications SA, precum si fara a afecta alte retele amplasate in/sub Imobil;
j) nu am initiat si nu am participat la niciun fel de practici comerciale incorecte care sa aiba drept scop influentarea/determinarea modului de organizare a procesului de vanzare sau

V.7. Orice dispută cu privire la prezentul Contract va fi solutionata de Parti pe cale amiabila, iar eventualele litigii neconciliate intre Parti vor fi deferite spre solutionare instantelor judecatoresti competente de drept comun.

V.8. Orice comunicare, notificare, declaratie, cerere, instructiune sau orice document in legatura cu prezentul Contract se va realiza la adresele sediiilor sociale ale Partilor prin orice mijloc de comunicare ce asigura transmiterea actului si confirmarea primirii acestuia (Fax, mail, scrisoare recomandata cu confirmare de primire, etc.).

V.9. Noi, Părţile contractante, prin reprezentanţi legali, declarăm că avem capacitatea legală de a contracta, am citit integral prezentul Contract şi suntem de acord cu conţinutul prezentului înscris, astfel cum a fost redactat şi, în consecinţă, îl semnăm şi solicităm autentificarea lui, întrucât exprimă voinţa noastră expresă.

Redactat, procesat şi autentificat de SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LEGALIS, într-un singur exemplar original, care se va păstra în arhiva biroului individual notarial, astăzi, data autentificării prezentului înscris, părţilor li s-au eliberat 4 (patru) duplicate şi 1 (unu) duplicat se va păstra în arhiva biroului notarial.

VÂNZĂTOR,
TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Prin mandatar,

CUMPĂRĂTOR,
SERVLAND S.R.L.
prin asociat unic şi administrator
PASCARIU LAURENŢIA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LEGALIS
Notar public FELICIA COZMA
Notar public VALENTIN COZMA
Licenţa de funcţionare nr. 3183/2787/19.12.2013
Sediul mun. Galaţi, str. G. Coşbuc nr. 3, bl. M1, sc. 4, parter, ap. 121, jud. Galaţi
Tel: 0236.310393, fax 0236.431377 email notarcozma@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 776
Anul 2020 luna septembrie ziua 22

În faţa mea, **FELICIA COZMA**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

1. DOBRE GEORGEL, cetățean român, domiciliat în mun. Galați, str. Oltului nr. 41, bl. U, sc.1, et.2, ap.8, jud. Galați, identificat prin carte de identitate seria GL nr. 702299 eliberată de SPCLEP Galați la data de 06.10.2010, valabilă până la data de 09.10.2020, **CNP 1761009170402, în calitate de mandatar pentru TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul București, Piața Presei Libere nr. 3-5, Clădirea City Gate, etajele 7-18 din Turnul de Nord, sector 1, având Cod Unic de Inregistrare 427320, Cod de Inregistrare Fiscală în scopuri de TVA RO427320, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub numărul J40/8926/1997, în baza procurii autentificate sub nr. 1199/18.09.2020 de către BIN Ioana Valmar, cu sediul în mun.București, sector 1**, în calitate de vânzătoare;**
2. PASCARIU LAURENȚIA, cetățean român, domiciliată în sat Șendreni, comuna Șendreni, județul Galați, identificată cu carte de identitate seria GL nr.947343 eliberată de SPCLEP Galați la data de 10.06.2014, CNP 2670627220021, în calitate de asociat unic și administrator al societății **SERVLAND S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în sat Șendreni, comuna Șendreni, tarlaua 71, parcela 417, județul Galați, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Galați sub numărul J17/801/19.12.2001, având Cod Unic de Inregistrare 14362540**, în calitate de cumpărătoare**

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris **şi au semnat unicul exemplar**

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul și TVA (19%) pentru vânzare în sumă totală de 16.434 lei conform factură seria. GL BNL nr. 1004224 și OP din data de 22.09.2020
S-a calculat și încasat tarif ANCPI (0,5%,cod 2.3.1.) în valoare totală de 12.920 lei conform OP din data de 22.09.2020

CSF

NOTAR PUBLIC
FELICIA COZMA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5(cinci) exemplare, de FELICIA COZMA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceiași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA COZMA FELICIA - NOTAR PUBLIC GALAȚI

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Galati

Dosarul nr. 84238 / 07-10-2020

INCHEIERE Nr. 84238

Registrator: CRISTINA GÂTIN **Asistent:** MIHAELA TUDOR

Asupra cererii introduse de BIROUL NOTARIAL LEGALIS domiciliat in Loc. Galati, Str George Cosbuc, Nr. 3, Bl. M1, Sc. 4, Ap. 121, Jud. Galati privind Rectificare in cartea funciara, in baza:
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.cerere indreptare eroare materiala/07-10-2020 emis de NP Cozma Felicia;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 251P
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 101237, inscris in cartea funciara 101237 UAT Galati avand proprietarii: SC SERVLAND SRL in cota de 1/1 de sub B.12;
- Se indreapta eroarea materiala din cuprinsul cartii funciare privind radierea urmatoarelor incheieri:nr.31941/24.09.2009, nr.71459/30.10.2013, nr.84538/24.10.2014, nr.15796/05.03.2019 in baza cvc aut. 776/22.09.2020 emis de NP Felicia Cozma. asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 sub B.13 din cartea funciara 101237 UAT Galati;

Prezenta se va comunica părţilor:
BIROUL NOTARIAL LEGALIS
COZMA FELICIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Galati, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
08-10-2020	CRISTINA GÂTIN	MIHAELA TUDOR
	Cristina Gatin Semnat digital de Cristina Gatin Data: 2020.10.09 21:23:52 +03'00'	Mihaela Tudor Semnat digital de Mihaela Tudor Data: 2020.10.08 14:27:48 +03'00'
	(parafa si semnătura)	*(parafa si semnătura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Galati

Nr. cerere	84238
Ziua	07
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100088870580

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101237 Galati

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:32796
Nr. cadastral vechi:11782

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	101237	2.000	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	101237-C1	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:471 mp; Sediu administrativ - S+P+2 - Sd=1854mp - edificata in 1977
A1.2	101237-C2	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; Magazie - P - Sd=40mp - edificata in 1997
A1.3	101237-C3	Loc. Galati, Cartier Micro 21, Str Otelarilor, Nr. 11, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; Magazie - P - Sd=64mp - edificata in 1997

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
76231 / 22/09/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 776, din 22/09/2020 emis de Cozma Felicia;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **SC SERVLAND SRL**, CIF:14362540	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
31731 / 04/05/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE INCHIRIERE NR. 200919/TKR/FIN/API/123934, din 20/09/2019 emis de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. SI DEEP HOUSE S.R.L.;		
C1	Se noteaza CONTRACT DE INCHIRIERE intre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. in calitate de locator si DEEP HOUSE SRL in calitate de locatar, pentru suprafata de 824,04 mp din suprafata desfasurata de 1854 mp a constructiei C1 ("spatiul interior" - format din suprafata exclusiva de 757,84 mp si suprafata comuna de 66,20 mp, conform anexei 1 si anexei 2) pentru o perioada de 10 ani.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
76231 / 22/09/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 776, din 22/09/2020 emis de Cozma Felicia;		
C2	Se noteaza ipoteca legala pentru suma de 2410623,5 lei	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA**, CIF:427320	
82456 / 01/10/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE INCHIRIERE 220920/TKR/FIN/API/155890, din 22/09/2020 emis de SERVLAND SRL;		
C3	Se noteaza CONTRACTUL DE INCHIRIERE intre SERVLAND SRL. in calitate de locator si TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A in calitate de locatar, pentru suprafata totala de 317,10 mp situata in Constructia C1(293,95 mp spatiu exclusiv si 23,15 mp spatiu comun), 14 mp de teren aferent grup electrogen si un loc de parcare situat pe teren din care: Subsol constructia C1- 49,56 mp spatiu exclusiv si 7,79 mp spatiu comun; Parter constructia C1- 4,50 mp spatiu comun; Etaj 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C3	constructia C1- 244,39 spatiu exclusiv si 10, 86 mp spatiu comun; Teren in suprafata de 14 mp aferent grup electrogen; Un loc de parcare dispus pe teren conform Anexei nr. 1, denumite in continuare "Spatiile" si "Spatiile Comune", pe o perioada continua si neintrerupta de 10 ani	A1, A1.1, A1.2, A1.3

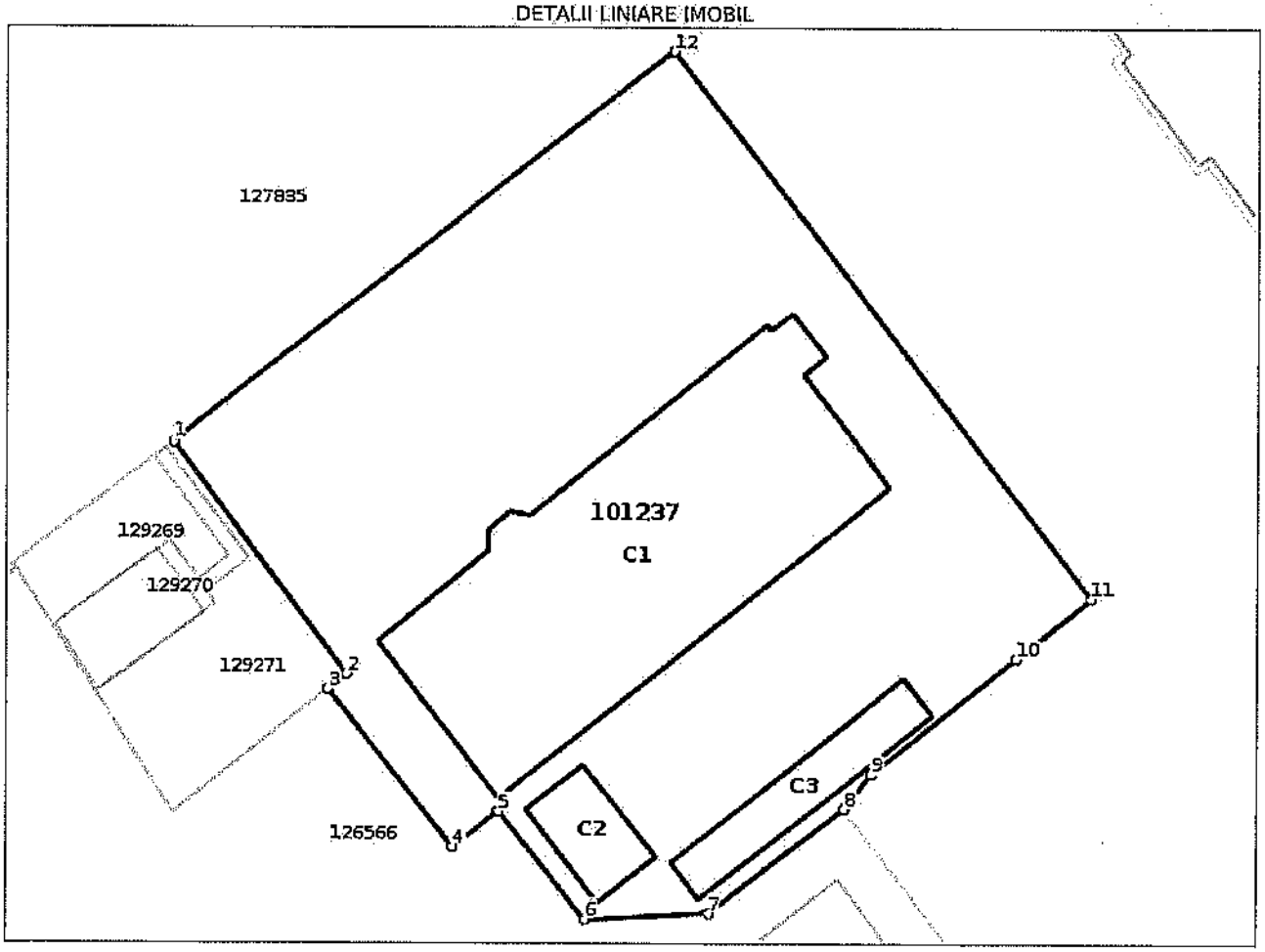
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
101237	2.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.000	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	101237-C1	constructii industriale si edilitare	471	Cu acte	S. construita la sol:471 mp; Sediu administrativ - S+P+2 - Sd=1854mp - edificata in 1977
A1.2	101237-C2	constructii anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; Magazie - P - Sd=40mp - edificata in 1997
A1.3	101237-C3	constructii anexa	64	Cu acte	S. construita la sol:64 mp; Magazie - P - Sd=64mp - edificata in 1997

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	19,472

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	1.617
3	4	13.686
4	5	3.992
5	6	9.403
6	7	8.508
7	8	11.585
8	9	3.022
9	10	12.6
10	11	6.49
11	12	46.54
12	1	43.052

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluţionării,
08-10-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Mihaela MIHAELA TUDOR
Tudor
Semnat digital de Mihaela Tudor
Data: 2020.10.08 14:27:09 +03'00'
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

VOLUMUL 0

AVIZ DE OPORTUNITATE

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

ROMÂNIA
Județul Galați
Primăria Municipiului Galați

Aprobat,
PRIMAR,
Ionuț Florin Pucheanu

Ca urmare a cererii adresate de **SC Servland SRL** reprezentata prin d-nul director general Pascariu Gheorghe, cu sediul în județul Galați, comuna Sendreni, satul Sendreni, cod poștal ....., Tarla 71, Parcela 417, telefon / fax ....., e-mail ....., înregistrata la nr. 111790 din 31.03.2021 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
nr. 2 /ASMG din 26.01.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, solicitat prin *certificatul de urbanism nr. 1089 din 30.08.2022* pentru "Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrative si sala activitati sportive fitness in cladire multifunctionala (birouri activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2, C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala" generat de imobilul din mun. Galați, str. Otelarilor nr. 11 sau identificat prin Carte funciara nr. 101237. 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*, imobilul se află în intravilanul municipiului Galați, UTR 36 - Zona locuinte colective si potrivit *Planului urbanistic zonal Restructurare urbana cartiere M18, 19, 20, 21 aprobat prin HCL 370/30.09.2015* se afla in CB2 - Subzona de tip central cu functiuni complexe situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu exceptia locuirii, cu cladiri de inaltime medie (P+3-4, 4N - 5N, Hmax 20m). Conform art. 32 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 se pot aduce modificari prin PUZ la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. In vederea elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal este necesară respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z:

Conform *Anexei nr. 1* la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord - vest de strada Otelarilor, la nord - est de alee acces, la sud - est de strada Victor Vilcovici si de limita imobilului nr. Cadastral 126566, la sud - vest de limite imobile nr. Cadastral 126566, 129269, 129270, 129271.

Zona a fost delimitată astfel încât să cuprindă vecinatățile construite asupra cărora investiția propusă poate produce impact direct.

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform *PUZ Restructurare urbana cartiere M18, 19, 20, 21 aprobat prin HCL 370/30.09.2015*, amplasamentul - intravilan municipiul Galați, str. Otelarilor nr. 11 sau identificat prin Carte funciara nr. 101237 - se află în intravilanul municipiului Galați, in CB2 - Subzona de tip central cu

functiuni complexe situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu exceptia locuirii, cu cladiri de inaltime medie (P+3-4, 4N - 5N, Hmax 20m), unde avem următoarele reglementări:

Funcţiunea dominantă a zonei:
- Instituţii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general.
Funcţiuni complementare:
- Spaţii plantate si spatii publice amenajate;
- Parcaje la sol, supraterane si subterane;
- Locuire, servicii si echipamente aferente;

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sedii de companii si firme în clădiri specializate pentru birouri;
(2) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
(3) Servicii de formare - informare;
(4) Centre comerciale, galerii comerciale, comerţ specializat;
(5) Centre comerciale de dimensiuni medii si mari (mall) definite conform prevederilor Ordonaţei nr. 99/2000 privind comercializarea propuselor si serviciilor de piaţă
(6) Showroom-uri auto în construcţii special amenajate;
(7) Servicii si echipamente pentru activităţi socio-culturale;
(8) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
(9) Servicii financiar-bancare si de asigurări;
(10) Centre culturale, muzee, spaţii pentru expoziţii (altele decât showroom);
(11) Hoteluri si alte facilităţi de cazare;
(12) Alimentaţie publică;
(13) Instituţii, servicii si echipamente publice (administraţie, învăţământ, sănătate, etc.);
(14) Clădiri de cult;
(15) Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
(16) Circulaţii pietonale;
(17) Spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii;
(18) Parcaje la sol, supraterane si subterane;
(19) **CBL** - LocuinŃe;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

(1) În zonele de tip **CBL** - Se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentaţie publică si servicii profesionale);
(2) În zonele de tip **CBL** - se admite schimbarea destinaţiei apartamentelor, prin integrarea de activităţi pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 si 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc. Funcţiunile, altele decât locuirea, dar care funcţionează în acelasi corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul locuinţelor sunt permise si comerţ cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiţia asigurării unui acces separat de cel al locatarilor si cu acordul acestora.
(3) Cazinouri - în condiţiile prevăzute de legistaţia în vigoare;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuinţe colective în alte funcţiuni cu excepţia celor specificate la Art. 3, alin. (2);
(2) Comerţ en-gros;
(3) Spaţii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizări auto, spălătorii auto si staţii carburanţi;
(4) Spaţii de depozitare si platforme de depozitare exterioare;
(5) Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
(6) Activităţi de producţie, distribuţie si depozitare defăsurate în unităţi cu mai mult de 9 salariaţi;

(7) Desfigurarea arhitecturii clădirilor si deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor;
(8) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent si conduc la dispariția vegetației;
(9) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

Conform *PUZ Restructurare urbana cartiere M18, 19, 20, 21 aprobat prin HCL 370/30.09.2015*, amplasamentul - intravilan municipiul Galați, str. Otelarilor nr. 11 sau identificat prin Carte funciara nr. 101237 - se află în intravilanul municipiului Galați, in CB2 - Subzona de tip central cu functiuni complexe situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu exceptia locuirii, cu cladiri de inaltime medie (P+3-4, 4N - 5N, Hmax 20m), indicatorii maximi sunt:

Regimul de construire	POT	CUT			
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)	P+3+M (et. retras)	P+4+M (et. retras)
Înșiruit	55%	1.4	2.0	2,5	3,0
Cuplat	45%	1.2	1.6	2,0	2,5
Izolat	40%	1.2	1.6	2,0	2,5

(1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

(2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor, precum și a etajului retras suplimentar conform art. 12.

(3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

(4) Dacă o construcție nouă este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.

INĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
(1) Înăltimea maxima admisa a constructiilor pentru deschidere de peste 21 m pentru construire in regim izolat P+4E+M (etaj retras) va fi de 18 m.
(2) Înaltimea clădirilor în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii si mari (mall) va fi de maxim **12,0m**
(3) Pentru clădirile noi, poate fi adăugat suplimentar maxim 1(unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înăltime, dar nu mai puNin de **3,0m**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol constructiile care beneficiază de mansardarea prevăzuta la alineatul urmator
(4) Se admite mansardarea clădirilor, cu conditia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare si să se înscrie în volumul unui acoperis cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol constructiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
(5) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășeste distanța dintre ele si alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
(6) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim **1/3 din lungimea fațadei**. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.

(7) În situaţia în care construcţia este alipită pe limita de proprietate unei construcţii viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălţime mai mic, se va prelua înălţimea acestei clădiri pe o lungime de minimum **3,0m**. Se interzice o diferenţă mai mare de două niveluri.
Prin elaborarea documentatiei de urbanism P.U.Z. se propune majorarea indicatorilor urbanistici.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

ART.10 CIRCULAŢII ŞI ACCESE din PUZ Restructurare urbana cartiere M18, 19, 20, 21 *aprobat prin HCL 370/30.09.2015 prevede:*

Accese carosabile:

Accese carosabile:
(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lăţime de min. **3,5m** direct din drumul public.
(2) Pentru funcţiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil si pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
(3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
(4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lăţimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenţie, conformnormelor specifice.
(5) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenţie.
(6) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lăţime de minimum **3,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiţii.
Accese pietonale:
(7) Dacă există activităţi ce presupun lucrul cu publicul, accesele pietonale pe parcelă si în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dificultăţi de deplasare.
(8) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilităţi pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor si deschiderea curţilor cu funcţiuni atractive pentru pietoni.
(9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (însiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
In acest caz circulatia majora a zonei este asigurata de strada Otelarilor magistrala de categoria I si strada Victor Vilcovici artera colectoare de categoria III.

(1)ART. 11 STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR din PUZ Restructurare urbana cartiere M18, 19, 20, 21 *aprobat prin HCL 370/30.09.2015 prevede:*

(1) Staţionarea autovehiculelor necesare altor activităţi se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spaţiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislaţiei în vigoare.
(2) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia si capacitatea construcţiilor si conform legislaţiei în vigoare.
(3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate si dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.
Conform HCL nr. 477/31.10.2019 privind aprobarea *Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati*, pentru construcţiile de locuinţe individuale, colective sau semicolective: locurilele de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

	Categorii de locuinţe	**Număr minim de parcări**
1.	**Locuinţe individuale**	
	Locuinţă cu suprafaţa construită desfaşurată de maxim 150 mp	1 loc parcare / o locuinţă

	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
2.	**Locuințe colective sau semicolective**	
	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

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.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ din PUZ Restructurare urbana cartiere M18, 19, 20, 21 *aprobat prin HCL 370/30.09.2015 prevede:*

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

(3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.

(4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

(6) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecominicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

(7) Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

(8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

(9) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

(10) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

(11) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

(12) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

(13) Se va asigura un iluminat adecvat funcţiunii şi asigurării securităţii circulaţiei în zonă.
(14) Reţelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

In ceea ce priveşte echiparea edilitară, reţelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, reţele electrice se vor extinde pe cheltuiala beneficiarilor.

ART. 15 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE din PUZ Restructurare urbana cartiere M18, 19, 20, 21 *aprobat prin HCL 370/30.09.2015 prevede:*

(1) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se tratează ca grădini de faţadă.
(2) Spaţiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
(3) Este interzisă desfiinţarea sau reducerea suprafeţei spaţiilor verzi publice.
(4) Se va acorda o atenţie deosebită spaţiilor libere publice si semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spaţii pentru repaus etc.
(5) Procentul minim recomandabil de spaţiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%.**
(6) Se va planta minimum un arbore la 5 locuri de parcare.
(7) Pentru siguranţa clădirii, arborii se plantează la o distanţă de cel puţin 3,0m de aceasta.
(8) Suprafeţele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafeţe mari si să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale si configuraţii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice si rezistente la diferenţele de temperatură specifice locului.
(9) Se va asigura evacuarea rapidă si captarea apele meteorice de pe alei si din spaţiile plantate.
(10) Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

5. Capacităţile de transport admise

Capacitatea de transport a strazii Victor Vilcovici este pentru transport auto de până la 3,5 t, iar a strazii Otelarilor este pentru trafic greu.
Amenajările şi construcţiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune numai pe lotul care a generat P.U.Z. Costurile investiţiei şi ale lucrărilor conexe, necesare funcţionării investiţiei, sunt acoperite în totalitate de către beneficiari.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin P.U.Z. şi regulament local de urbanism aferent, în conformitate cu conţinutul - cadru stabilit prin:
- *Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism";*
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 *pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al planului urbanistic zonal ";*
- *Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.*

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- Plan topografic actualizat, realizat în sistem de proiecţie stereografică 1970, cu zona de studiu din avizul de oportunitate;
- Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;
- Studiu de fundamentare privind condiţiile geotehnice şi hidrogeotehnice potrivit *Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al planului urbanistic zonal* aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Galaţi;
- Dovada taxa RUR;
- Extras de carte funciară pentru informare actualizat 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 P.U.Z.

Alte studii de specialitate pot fi solicitate suplimentar de organismele avizatoare în vederea emiterii avizelor de către acestea.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

In conformitate cu Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2.701/2010 și Regulamentului Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011, modificat și completat prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015, în etapa pregătitoare Plan Urbanistic Zonal s-a procedat la publicarea anunțului în mass media locală, afișarea anunțului în loc vizibil pe parcela, postarea anunțului pe pagina web a primăriei și afișarea anunțului la sediul primăriei. In urma parcurgerii acestei proceduri nu s-au înregistrat observații sau semnalări din partea publicului.

In conformitate cu *Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2.701/2010 și Regulamentului Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011, modificat și completat prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015*, în etapa elaborării propunerilor documentația P.U.Z. se va supune consultării populației conform *Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului* anexat.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1089/30.08.2021, emis de Primăria municipiului Galați.

Achitat taxa de 190 lei, conform chitanței nr. ....418..... din ..27.01.2022.....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 27.01.2022

Arhitect Șef
Dr. arh. Dragoș Horia Buhociu

Șef Birou Planificare Urbană
Ing. Adriana Blaga

Anexa nr. 1
la avizul de oportunitate
nr. 2/ASMG/26.01.2022

N

1:2000

Limita zona de studiu P.U.Z.

Limita lot care a generat P.U.Z.

INSTITUTIA ARHITECT SEF
VIZAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ

Tel: +40 0236 307.708 **Fax**: +40 0236 461.460 **Email**: arhitectsef@primariagalati.ro

Aprobat,
PRIMAR,
Ionuț Florin Pucheanu

ROMÂNIA PRIMAR Județul Galați - Municipiul Galați

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
NR. 15705 / 26.01.2022.

În conformitate cu prevederile art. 35 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 completările și modificările ulterioare*, eliberăm prezentul *Document de planificare a procesului de informare și consultare a publicului* a documentației Plan Urbanistic Zonal pentru:

Zona de studiu este delimitată la nord - vest de strada Otelarilor, la nord - est de alee acces, la sud - est de strada Victor Vilcovici si de limita imobilului nr. Cadastral 126566, la sud - vest de limite imobile nr. Cadastral 126566, 129269, 129270, 129271 - obiectiv de investiție "Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrative si sala activitati sportive fitness in cladire multifunctionala (birouri activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2, C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala" - generat de imobilul din municipiul Galați, str. Otelarilor nr. 11 - inițiator SC Servland SRL reprezentata prin d-nul director general Pascariu Gheorghe

Implicarea publicului în etapa pregatitoare a Planului Urbanistic Zonal s-a realizat conform prevederilor art. 33 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 completările și modificările ulterioare*, prin anunț pe pagina web a primăriei, anunt afișat la sediul primăriei, anunț în mass media locală și anunț afișat în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării planului. In urma parcurgerii acestei proceduri nu s-au primit observații sau semnalări din partea publicului.

Informarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate, se va realiza prin următoarele activități:

(1) Publicarea pe pagina web a primăriei a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și intervalul orar în care se pot consulta documentele la sediul P.M.G, în termen de maximum 16 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfașurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare. Anunțul trebuie să cuprindă și perioada în care se pot transmite observații (pe adresa de e-mail planificareurbana@primariagalati.ro, la locul desfășurării informării și consultării sau la registratura generală) într-un interval de 14 zile calendaristice;
(2) Identificarea și notificarea proprietarilor din zona studiată, în colaborare cu inițiatorul / elaboratorul planului;

(3) Punerea la dispoziţia publicului, spre consultare, a documentelor aferente propunerilor planului, inclusiv materiale explicative scrise şi desenate, într-un limbaj nontehnic, precum şi documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, dupa caz: certificat de urbanism, aviz de oportunitate sau postează pe site-ul Primăriei municipiului Galaţi documentele aferente propunerilor Planului Urbanistic Zonal;
(4) Afişarea anunţului la sediul primăriei şi în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, amplasate de iniţiatorul planului, în cel puţin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

Investitorul privat, iniţiator al planului / elaboratorul documentaţiei de urbanism, afişează anunţul pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil pe parcela care a generat intenţia elaborării Planului Urbanistic Zonal şi identifică, respectiv notifică proprietarii din zona studiată.

Dupa centralizarea informării şi consultării publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate, Biroul Planificare Urbană din cadrul Instituţiei Arhitect Şef, în colaborare cu Serviciul Relaţii cu Publicul şi Ghiseul Unic:

1. informează publicul cu privire la rezultatele informării şi consultării, cel puţin prin publicarea pe pagina web a primăriei şi la sediul propriu, a observaţiilor şi sugestiilor publicului şi a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului;
2. informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile planului P.U.Z. şi care au trimis opinii, cu privire la observaţiile primite şi raspunsul argumentat la acestea.

Informarea şi consultarea publicului în etapa aprobării P.U.Z. se fac cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare şi Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

Documentatiile P.U.Z. aprobate, respectiv planşele de reglementări urbanistice şi regulamentele locale aferente P.U.Z. reprezintă informatii de interes public şi vor fi puse la dispoziţie automat prin publicare pe pagina web a P.M.G.
Datele de contact ale proiectantului elaborator atestat R.U.R sunt:

- arh. Ion Daniel Visan - S.C. Atelier Proiectare Visan S.R.L:
  - adresa : Iasi, b-dul Stefan cel Mare nr. 10, bl. B1, sc. A, parter,
  - telefon : 0232/219973.

Arhitect Şef
Dr. arh. Dragoş Horia Buhociu

Şef Birou Planificare Urbană
Ing. Adriana Blaga

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

VOLUMUL 0

AVIZE ŞI STUDII

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

ROMANIA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

Nr. 8845/ 07.04 2022

CĂTRE,
S.C. SERVLAND S.R.L.
Jud. Galati, comuna Sendreni, sat Sendreni, Tarla 71, Parcela 417

Spre stiinta: Primaria mun. Galati - Institutia Arhitect Sef

Pe baza examinarii cererii dumneavoastra, inregistrata la Societatea APA CANAL S.A. Galati cu numarul 8845/31.03.2022, a documentatiei tehnice prezentate, **in baza Legii 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare si a "Regulamentului serviciului public de alimentare cu apa si canalizare al Operatorului Regional Apa Canal SA Galati" aprobat prin Hotararea ADI nr. 56/2013 si a modificarilor aprobate prin Hotararea ADI nr. 44/2015, aveti acordul** nostru, pentru amplasamentul propus in scopul executarii lucrarii:

„Obtinerea autorizatiei de construire pentru
Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitnes in cladire multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare constructii corp C2, C3, construire corp C4 – spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala"
municipiul Galati, strada Otelarilor nr. 11
Referitor: amplasament

cu următoarele precizari si conditii:

I. DATE GENERALE:
Baza legala:
- Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea lucrarilor de constructii
- SR 8591/1997 privind amplasarea în localităti a retelelor edilitare subterane executate în săpătură (distante minime fată de elementele de constructie, în plan vertical si în plan orizontal).
- Normativul privind fundarea constructiilor pe pământuri sensibile la umezire colapsibile-Indicativ NP 125/2010;
- Ordinul 88/2007 al ANRSC – pentru aprobarea "Regulamentului cadru de organizare si functionare a serviciilor publice de alimentare cu apa si de canalizare";
- Hotararea A.D.I. nr. 56/2013-prin care s-a aprobat "Regulamentul de organizare si functionare a serviciului public de alimentare cu apa si de canalizare din judetul Galati" si modificarile aprobate prin Hotararea A.D.I. nr. 44/2015;
- Normativului privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor NP 133-2013.

In zona imobilului din strada Otelarilor nr. 11, retele publice de apa si de canalizare, retele trasate conform Planului de incadrare in zona, Plansa U02.

In prezent, in cadrul imobilului apartinand SC SERVLAND SRL, functioneaza spatiul SC DEEP

prevazute de lege, necunoscute la data emiterii acordului, precum si/sau modificari ale conditiilor care au stat la baza emiterii acestuia, dupa caz.

În cazul nerespectării de dvs. întocmai si în totalitate a prevederilor cuprinse la punctele enumerate anterior, calitatea de act legal a prezentului acord devine nulã si neavenita.

Pentru eliberarea acordului s-a achitat taxa de 260,2 lei cu BF nr. 18 din data de 31.03.2022.

Director Tehnic Productie,
ing. Aurel Condurache

Sef Departament Tehnic Proiectare,
ing. Virgil State

DTP
VL/VL-2ex.
4.04.2022

Distribuţie Energie Electrică Romania Sucursala Galati
Str. Nicolae Bălcescu, Nr.35 A, 800001, Galaţi, Jud. Galaţi

Tel: +40236 305 701
Fax: +40236 305 704
office.galati@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14565366
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J17/291/2002
www.distributie-energie.ro

Către
SERVLAND SRL,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. **3050220410164 / 04.04.2022**

Pentru **EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV SI SALA ACTIVITATI FITNESS IN CLADIRE MULTIFUNCTIONALA (BIROURI, ACTIVITATI SPORTIVE, ACTIVITATI MEDICALE, SPATII COMERCIALE) CORP C1;REFUNCTIONALIZARE CONSTRUCTII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 - SPATIU DIFUZARE PRESA; AMPLASARE CORP C5 SI SISTEMATIZARE VERTICALA**

De la adresa: **GALATI,** sat -, strada **OTELARILOR**, nr. **11**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **800598**, numar cadastral -, judeţul **GALATI**.

În urma analizării documentaţiei depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus şi se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIŢIONAT Nr. 3050220410164 / 15.04.2022

Cu următoarele precizări:

Motivaţie: **Conform ORD ANRE nr. 25/2016, cu modificarile si completarile ulterioare este necesar intocmirea unui studiu de coexistenta, cu o firma autorizata ANRE, la comanda si pe cheltuiala solicitantului.**

1. **Precizări referitoare la condiţionarea acceptării amplasamentului:**
   A. Modificarea poziţiei obiectivului la distante minime (precizate mai jos) faţă de instalatiile Operatorului de Distribuţie figurate pe planurile anexate: .

   B. Păstrarea poziţiei obiectivului dumneavoastră cu suportarea costurilor privind devierea sau mutarea instalaţiilor operatorului de distribuţie, conform *studiului de coexistenţă/ eliberare amplasament* avizat, cu avizul CTE nr. - / - .

   C. Păstrarea poziţiei obiectivului cu condiţia executării, contra cost, a unor lucrări de modificare a instalaţiilor reţelei electrice rezultate din *studiul de coexistenţă* avizat, cu avizul CTE nr. - / - , ca fiind necesare pentru îndeplinirea condiţiilor de coexistenţă -.

2. **Dacă alegeţi:**

   2.1. Varianta A, este necesar:

   - să depuneţi la OD (operatorul de distribuţie) documentaţia refăcută pentru obţinerea avizului de amplasament favorabil, întocmită conform reglementărilor legale la data solicitării.

   2.2. Varianta B, este necesar:
   - să obţineţi acordurile deţinătorilor de teren şi avizele, rezultate din studiul de eliberare a amplasamentului, pentru realizarea instalaţiilor electrice pe noile trasee şi amplasamente. Documentaţia pentru obţinerea acestora va fi elaborată în cadrul studiului menţionat la punctul B.
   - să încheiaţi cu OD (operatorul de distribuţie), un contract pentru eliberarea amplasamentului, aşa cum v-aţi angajat prin contractul de angajament, să respectaţi termenele şi condiţiile stabilite în

studiul de coexistenţă/ eliberare amplasament, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în contractul pentru eliberare amplasament.

3. **Dacă solicitarea dumneavoastră se încadrează în Varianta C, este necesar:**
   - să obţineţi acordurile deţinătorilor de teren şi avizele, rezultate din studiul de coexistenţă, pentru realizarea lucrărilor de reglementare a instalaţiilor electrice existente. Documentaţia pentru obţinerea acestora va fi elaborată conform studiului de coexistenţă menţionat anterior.
   - să încheiaţi cu OD (operatorul de distribuţie), un contract pentru realizarea condiţiilor de coexistenţă, aşa cum v-aţi angajat prin contractul de angajament, să respectaţi termenele şi condiţiile stabilite în studiul de coexistenţă, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în contractul pentru eliberarea amplasamentului.

4. **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare**. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să solicitaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.

5. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 30.08.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilităţii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

6. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **PROIECT NR FN; FAZA CU ; PLANSA NR U02** şi a Certificatului de urbanism nr. **1089 / 30.08.2022**

7. Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de **95.00** lei, fata TVA.

8. Instalaţiile de distribuţie aparţinând OD (operatorului de distribuţie) au fost trasate orientativ pe planul de situaţie
   anexat.

9. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuţie).
   Este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători -) în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

10. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea OD (operatorului de distribuţie).

11. Executarea lucrărilor în apropierea instalaţiilor OD (operatorului de distribuţie) se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, finaciare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

Director Sucursala **GALATI**	Sef S.A.R. **GALATI**	Intocmit
Iulian TARAN	**ROMICA SORIN OLARIU**	**Ecaterina VIDRU**

Iulian Taran
Semnat digital de Iulian Taran
Data: 2022.04.20 12:24:44 +03:00

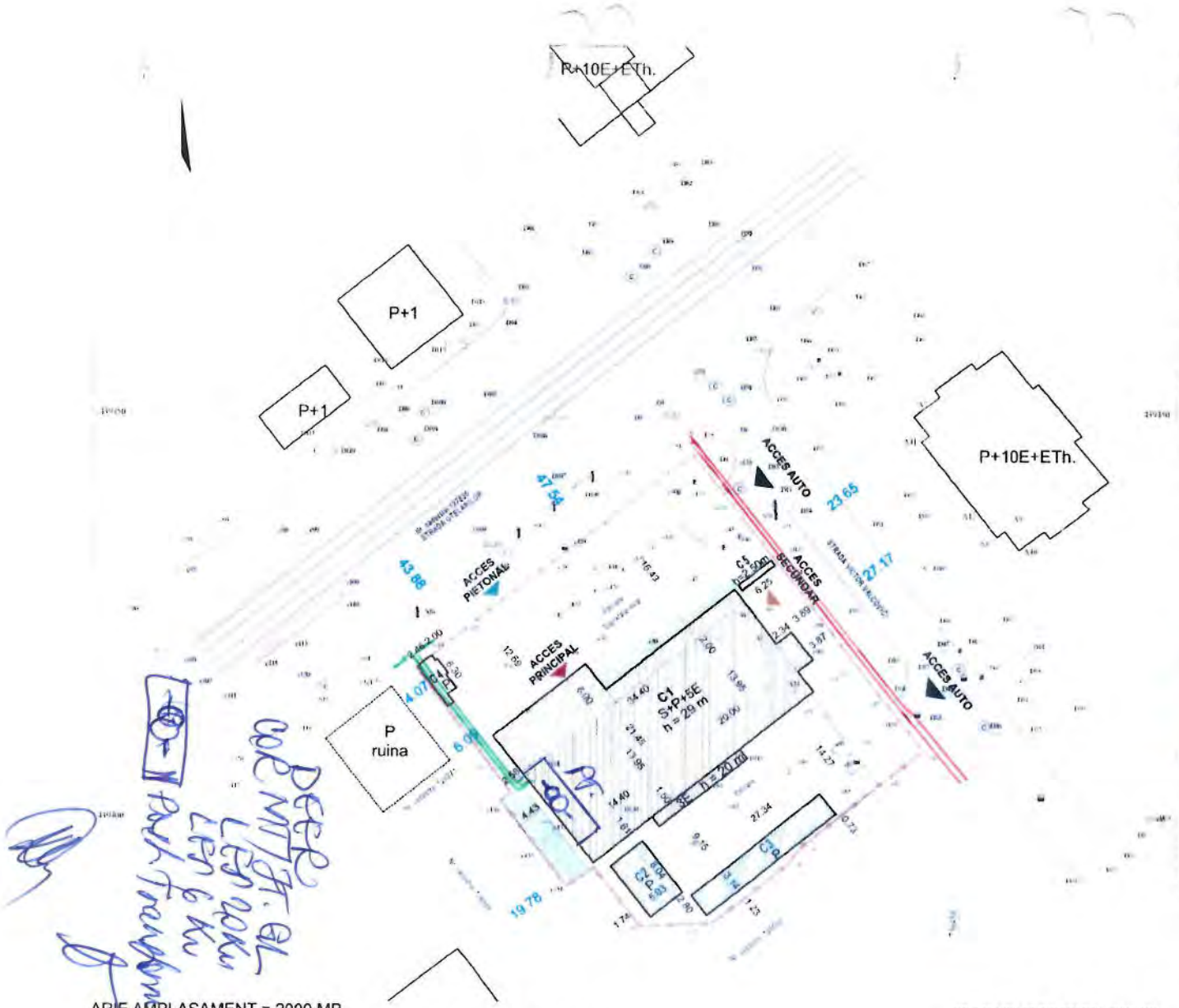
Distribuție Energie Electrică Romania Sucursala Galati
Str. Nicolae Bălcescu, Nr.35 A, 800001, Galați, Jud. Galați

Tel: +40236 305 701
Fax: +40236 305 704
office.galati@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14565366
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J17/291/2002
www.distributie-energie.ro

15.4.2022 8:50 Document id: 3491944
Semnat de: Ecaterina VIDRU

15.4.2022 9:50 Document id: 3491944
Semnat de: Romica-Sorin OLARIU



LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT
- IMPREJMUIRE AMPLASAMENT
- JARDINIERA
- CONSTRUCTIE STUDIATA
- EXTINDERE CONSTRUCTIE
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PARTER
- CONSTRUCTIE ANEXA PROPUSA PARTER
- ACCES AUTO
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES SECUNDAR
- ACCES PIETONAL
- E INCARCARE MASINI ELECTRICE

	P.O.T.	C.U.T.	H max	H min
EXISTENT	29%	0.98	16.20 m	4.0 m
PROPUS	38%	2.21	29.00 m	2.5 m

JUDETUL GALATI
PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI
1089 - 30 - 08 - 21
Arhitect şef

RUR
Ion Daniel A.
VISAN
arhitect
DE

ARIE AMPLASAMENT = 2000 MP

SUPRAFETE EXISTENTE:

A construita	A desfasurata
Ac = 471 mp	Ad = 1854 mp
Ac = 40 mp	Ad = 40 mp
Ac = 64 mp	Ad = 64 mp
Ac = 575 mp	Ad = 1958 mp

EXISTENT
POT= 29%
CUT= 0.98

SUPRAFETE PROPUSE:

A construita	A desfasurata
Ac = 636 mp	Ad = 4308 mp
Ac = 40 mp	Ad = 40 mp
Ac = 64 mp	Ad = 64 mp
Ac = 13 mp	Ad = 13 mp
Ac = 4 mp	Ad = 4 mp
Ac = 757 mp	Ad = 4429 mp

PROPUS
POT= 38%
CUT= 2.21

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan arh. stg. E. Pascariu	
DESENAT	arh. stg. E. Pascariu	

SCARA 1:500
DATA AUGUST 2021

Beneficiar
S.C. SERVLAND S.R.L.

NR. PR.

Extindere, supraetajare si reabilitare Cladire Multifunctionala C1 (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) refunctionalizare constructii C2 si C3 si sistematizare verticala - Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA: C.U.

Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE PROPUS

NR. PLANSA: U02

GL

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Direcția Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online:www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Silviu Cojocaru

Nr. 6858-317.506.413/07.04.2022

SERVLAND S.R.L. prin
DIRECTOR GENERAL PASCARIU GHEORGHE

Satul Șendreni, T 71, P 417
Jud. Galați, Co. Șendreni,
Cod Poștal :

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **6858-317.506.413** din **04.04.2022**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinație din sediu administrativ și sală activități sportive fintess în cladire multifuncțională (birouri, activități sportive, activități medicale, spații comerciale) corp C1; refuncționalizare construcții corp C2, C3; construire C4 – spațiu difuzare presă, amplasare corp C5 și sistematizare verticală - mun. Galați, str. Oțelarilor, nr. 11, nr. cadastral 101237, jud. Galați** în urma analizei documentelor, va transmitem planurile de situație scara 1:500 vizate de societatea noastră, proiect nr. 03/2022 elaborat de Atelier Proiectare Visan S.R.L., completate cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Pe planurile de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR") Detaliile privind rețeaua de distribuție existența în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poză la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale şi evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului, în zona de protecţie se impun terţilor restricţii şi interdicţii prevăzute de legislaţia în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Terenurile sunt traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PMSRS/PMSRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conducta și priză anodică, branșament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

DISTRIGAZ SUD REȚELE

În urma analizării documentaţiei depuse se emite

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiţiei propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.18/2021, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https //www distrigazsud-rețele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament.
4. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
5. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
   a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
   b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
   c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
   d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
6. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
7. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanţa de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecţie orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor**

conductelor şi construcţiile sau instalaţiile subterane proiectate.

8. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
9. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
10. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
11. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
12. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
13. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
14. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 1089 din 30.08.2021 eliberat de Primăria Municipiului Galați**.

Lailla DUCOUSSO EL HIMA

ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

DISTRIGAZ SUD RETELE SRL
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(2)

Silviu COJOCARU

Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
2 planuri de situaţie scara 1:500, plan GIS DGSR
Tabelul 1 si 2 din NTPEE-2018
Flyer DGSR
Factura nr 1904895167/04.04.2022

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**
C.I.F: **RO23308833**
Capital social: **76.201.910**
Punct de lucru: **Galati**
Adresa: **Str. Regiment 11 Siret nr. 46 A, Galati**
Tel: **021-9376**
Fax: **0213011819**
IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**
Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**
IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**
Trezoreria: **TREZORERIA**

SC SERVLAND SRL
Localitatea:SENDRENI, nr.T71 P417, loc:SENDRENI
CodP:123
Judetul: **Galati**
Cod client: **600003884589**
Cont contr:**2003286086**
Nr.ord.reg.com./an: **17/801/2001**
C.I.F.: **RO14362540**
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1904895167/04.04.2022

Cota T.V.A.19,00%

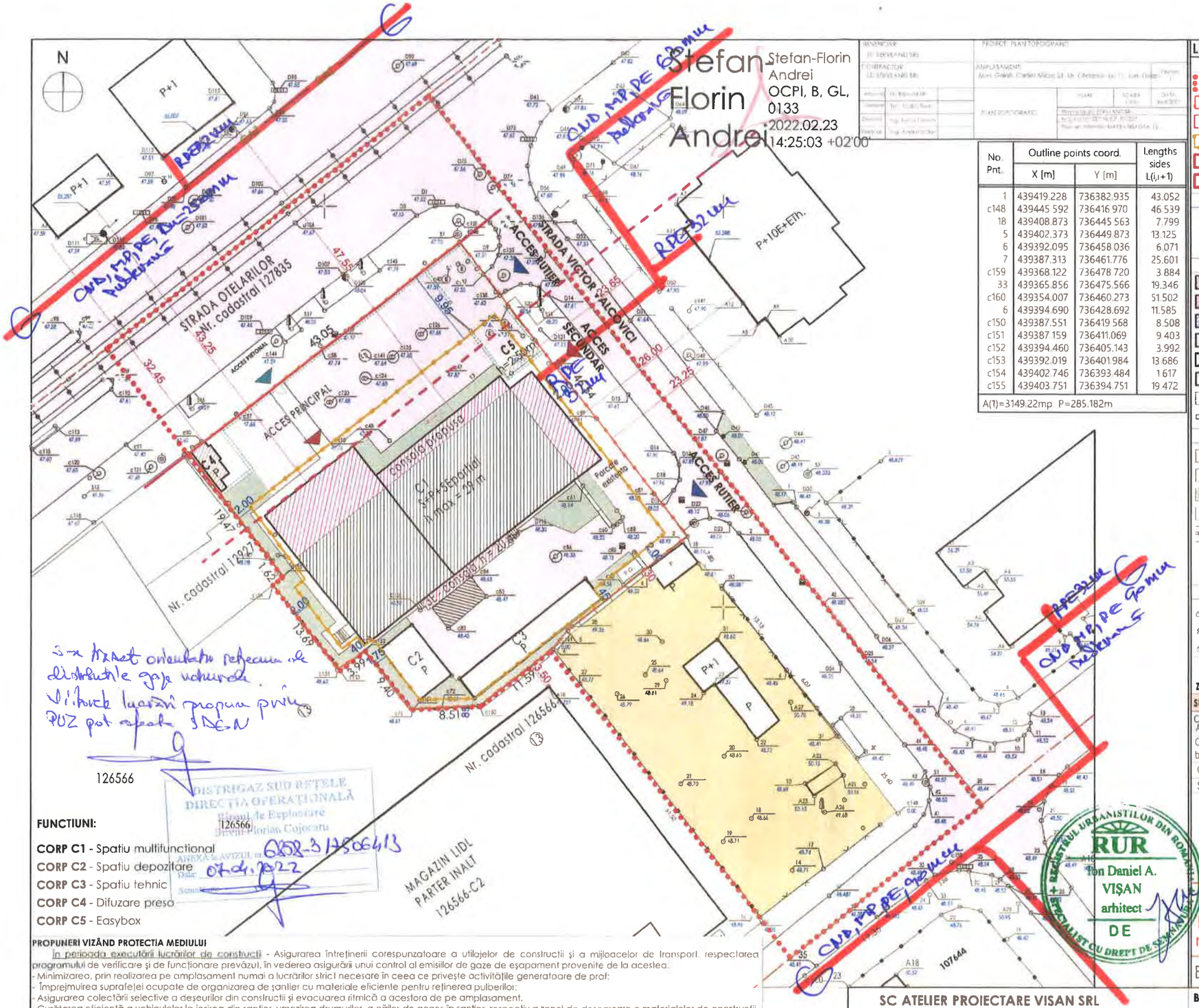
Detalii necesare platii	**Data factura:**04.04.2022	**Notificare:** 000317506413
Numar factura: 1904895167		Adresa amplasament
		Jud. GL Loc. GALATI
Cod client: 600003884589		Str. OTELARILOR Nr. 11

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu mediu	BUC	1,000	240,13	240,13	45,62

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare	TVA
	240,13	45,62
	Total	
	285,75	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal



No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472

A(1)=3149.22mp P=285.182m

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- AX DRUM
- ARIE CONSTRUIBILA
- REGIM DE ALINIERE
- ALINIAMENT

ZONE DE ACCES
- ACCES AUTO
- ACCES CORP C1
- ACCES PIETONAL

CONSTRUCTII
- CONSTRUCTIE EXISTENTA STUDIATA
- EXTINDERE CONSTRUCTIE
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PARTER
- CONSTRUCTIE ANEXA PROPUSA PARTER
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE DEGRADATE
- JARDINIERA
- GARD DE BETON

CIRCULATII SI SPATII VERZI
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATII VERZI
- P.G. PUNCT GOSPODARESC
- LINIE DE TRAMVAI
- (E) INCARCARE MASINI ELECTRICE
- ARBORE

UTILITATI
- H HIDRANT
- CANALIZARE
- PANOU ELECTRIC
- LAMPADAR
- CAMIN DE VIZITARE
- AERISITOR
- STALP
- GAGER
- (11) NUMAR POSTAL

U.T.R. 36 C.B.2	S. teren	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime	H max
ZONA MIXTA	2000 mp	45%	2.5	$S+P+5E_{partol}$	29.00 m

SUPRAFETE EXISTENTE:				SUPRAFETE PROPUSE:			
Constructii existente Ac = 471+40+64mp	575.00	29%	EXISTENT POT= 29% CUT= 0.98	Constructii propuse Ac=684+40+64+13+4	805.00	40%	PROPUS POT= 40% CUT= 2.35
Circulatii auto, platf. beton, parcaje	1051.00	52%		Circulatii auto, platf. beton, parcaje	780.00	39%	
Circulatii pietonale	205.00	10%		Circulatii pietonale	134.00	7%	
Spatii verzi	170.00	9%		Spatii verzi	280.00	14%	

FUNCTIUNI:

CORP C1 - Spatiu multifunctional
CORP C2 - Spatiu depozitare
CORP C3 - Spatiu tehnic
CORP C4 - Difuzare presa
CORP C5 - Easybox

PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

In perioada executării lucrărilor de construcții - Asigurarea întreținerii corespunzatoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrărilor strict necesare în ceea ce privește activitățile generatoare de praf;
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei de descarcare a materialelor de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de executia investitiei, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

In etapa de functionare - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.
- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul in vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezența unei perdele de vegetație poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

Prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca — Semnat digital de Emilian Florin Eftinca Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L. J22-1221-93

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Ion Daniel A. VIȘAN arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:500
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan		
	arh. Emilia Pascariu		DATA MARTIE 2022
DESENAT	arh. Emilia Pascariu		

Beneficiar
S.C. SERVLAND S.R.L.

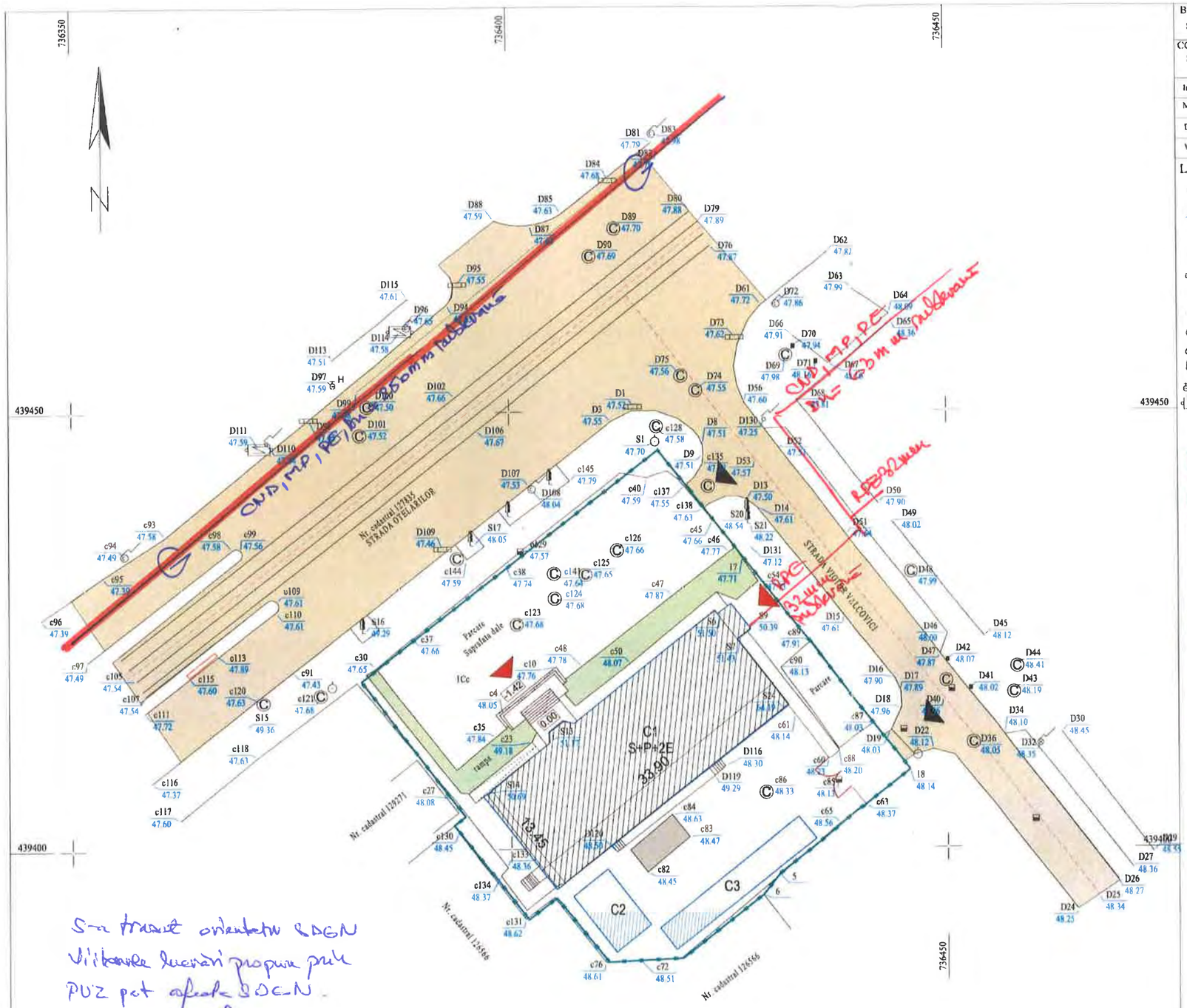
NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

Titlu plansa
PLAN DE SITUATIE PROPUS

NR. PLANSA U02



S-a trasat orientativ SDGN
Viitoarele lucrări propun prin
PUZ pot afecta SDGN.

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Silviu Florian Cojocaru
ANEXĂ la AVIZUL nr.: 6858-81750641
Data: 07.04.2022
Semnatura:

BENEFICIAR: SC SERVLAND SRL		PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC	
CONTRACTOR: SC SERVLAND SRL		AMPLASAMENT: Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati	Plansa: 1
Intocmit	SC Elipsoid SRL	PLAN TOPOGRAFIC	PLAN: / SCARA: 1:500 / DATA: Mai 2021
Masurat	Teh. Cujba Florin		Proprietar: SC SERVLAND SRL
Desenat	Ing. Turcu Cristina		Nr.CAD:101237; Nr.CF: 101237
Verificat	ing. Andrei Stefan		Plan de referinta: MAREA NEAGRA '75

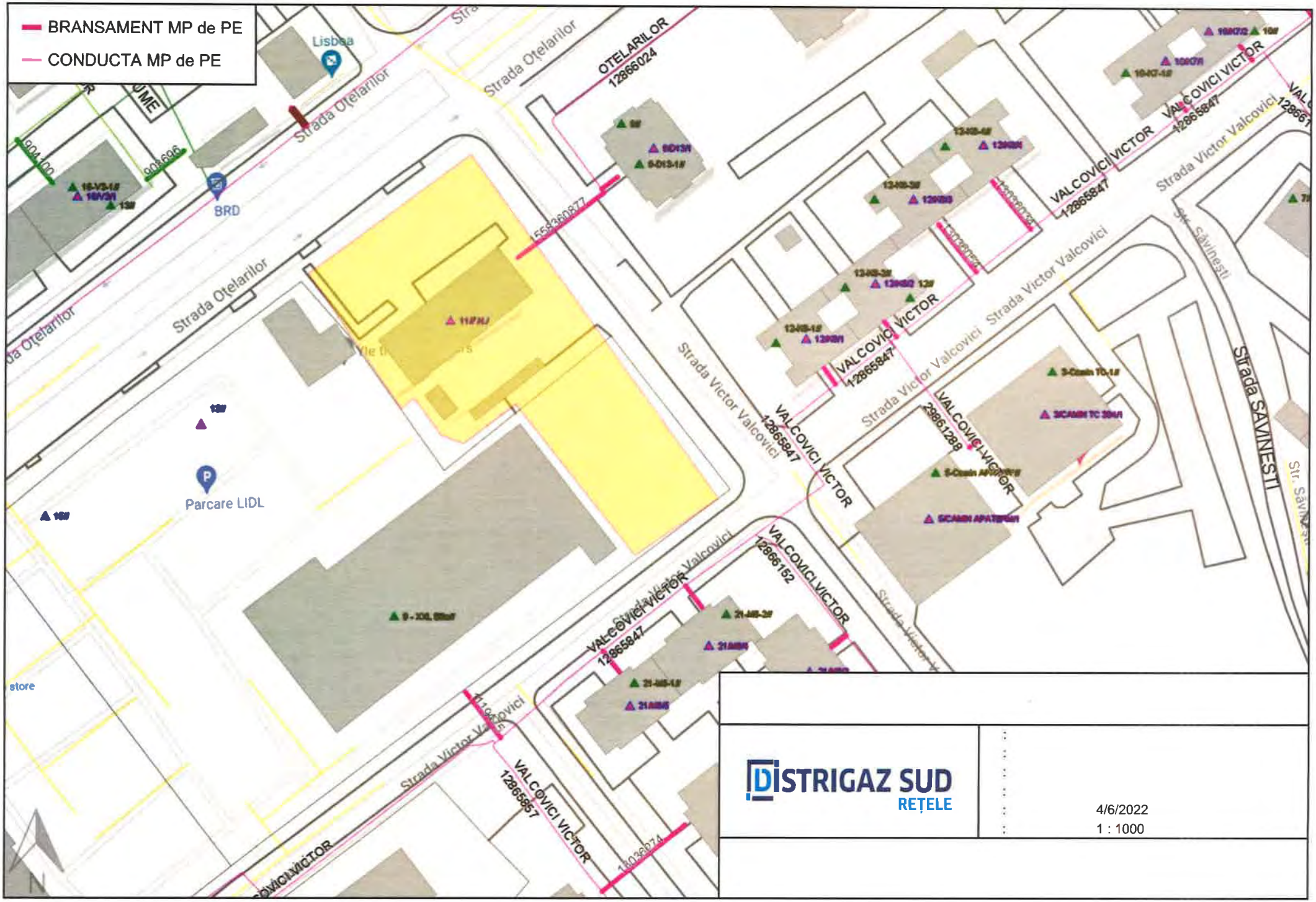
Legenda

- Punct de statie
- D50 47.90 Punct de cota
- Canalizare
- Camin de vizitare
- Gager
- Stalp metalic
- Aerisitor
- Stalp de beton
- Lampadar
- Pom
- Hidrant
- Panou electric
- Ax drum
- Perete de constructie
- Conducta gaz
- Gard de plasa
- Constructii din baza de date OCPI
- Gard metalic
- Gard de beton
- Statie bus/tramvai
- Linie de tramvai

- LIMITA AMPLASAMENT
- POARTA METALICA ACCES AUTO
- CONSTRUCTIE STUDIATA
- CONSTRUCTIE ANEXA - PARTER
- SPATIU VERDE EXISTENT
- PLATFORMA BETONATA
- ACCES AUTO
- ACCES CONSTRUCTIE

Suprafata imobilului identificat prin nr. cadastral 101237 este de 2000 m.
Constructii:
-C1(S+P+2E) - Constructie cu destinatia sediu administrativ, Sc=471 mp, Sd=1854 mp, edificata in 1977
-C2(P) - Constructie cu destinatia magazie, Sc=Sd=40 mp, edificata in 1997
-C3(P) - Constructie cu destinatia magazie, Sc=Sd=64 mp, edificata in 1997

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L.	NR. PR.
DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect: Extindere, supraetajare si reabilitare Cladire Multifunctionala C1 (birouri, activitati sportive, locuinte de serviciu), sistematizare verticala Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11, NC11782	FAZA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:500		C.U.
RELEVAT	arh. stg. E. Pascariu		DATA	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE EXISTENT	NR. PLANSA
DESENAT	arh. stg. E. Pascariu		MAI 2021		U01


BRANSAMENT MP de PE
CONDUCTA MP de PE
Strada Otelarilor
OTELARILOR 12866024
Strada Victor Valcovici
VALCOVICI VICTOR 12865847
VALCOVICI VICTOR 12866152
VALCOVICI VICTOR 12865857
Strada SAVINESTI
Str. Săvinești
Parcare LIDL
BRD
Lisboa
store
DISTRIGAZ SUD
REȚELE
4/6/2022
1 : 1000

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m^3/h			6000 ... 30000, în m^3/h			peste 30000, în m^3/h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \le 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \le 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \le 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \le 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		P≤2	2<P≤6	P>6	P≤2	2<P≤6	P>6	P≤6	P>6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu:								
	—grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare	7	10	12	11	13	18	22	27
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	15	12	15	20	25	30
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)								
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II	7	10	12	10	12	15	20	25
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată:								
	— curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	— de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

0021393406062018

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m^3/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a) și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel *puțin una din următoarele soluții tehnice:*

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

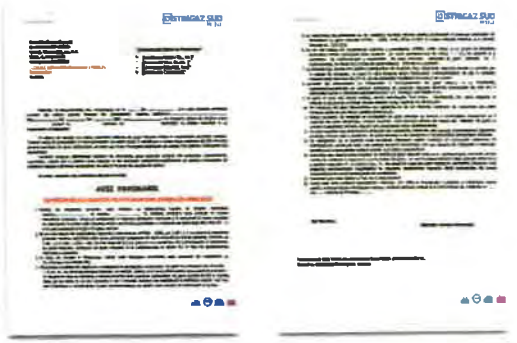
b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m^3/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

DISTRIGAZ SUD REȚELE

ACȚIUNI DE REALIZAT
înainte de începerea lucrărilor

1. Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



2. Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.

3. Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.

4. Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

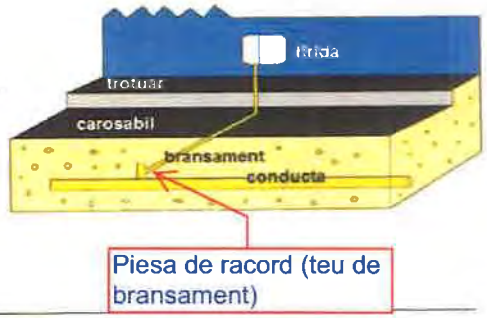
DISTRIGAZ SUD REȚELE

DE REȚINUT
tipologia rețelelor de gaze naturale

Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.

Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar branșamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.

Branșamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul branșamentului.



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).

Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2ml față de rețeaua de gaze naturale.

CONSILIUL LOCAL GALAȚI
SERVICIUL PUBLIC
ECOSAL
C.I.F.: RO23973046
Cont IBAN RO82TREZ30621G330800XXXX
Cont IBAN RO22PIRB1801743168001000
GALAȚI, Strada Prelungirea Brăilei nr. 7A
Tel/Fax: 0236 411197, 0236 322727
Tel Verde 0800800329
Dispecerat menaj: 0236 312282
Dispecerat ecarisaj: 0336 100154
E-mail: office@ecosalgl.ro

SERVICIUL PUBLIC ECOSAL
GALAȚI
SERVICIUL COMERCIAL
Nr. intrare 424 / 07.04.2022

CATRE,

SERVLAND S.R.L.

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va acordam avizul de principiu necesar pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru „extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in cladire multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare constructii corp C2, C3; construire corp C4 – spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala" la adresa din Galati, str. Otelarilor, nr. 11, conform certificatului de urbanism si a memoriului tehnic anexat.

DIRECTOR GENERAL,
Furtuna Mirela Elena

DIRECTOR ECONOMIC,
Iftode Florica

SEF SERVICIU COMERCIAL,
Siberescu Manuela Lizica

Red. SB/2 ex.

CALORGAL S.A. GALATI
Registrul Comertului: J17/1354/ 2012
Cod Fiscal: RO 30925017
Str.Crizantemelor nr.6,Corp A,Galati
Telefon: 0236473100 Fax: 0236465550
BIROUL MECANO-ENERGETIC-TEHNIC
Nr.1643 / 06.04.2022

Catre,

SC SERVLAND SRL
T71, P417, Loc. Sendreni, Galati

Urmare solicitarii dumneavoastra inregistrata la Calorgal S.A. Galati cu nr. 1643/04.04.2022, analizand documentatia tehnica prezentata, in baza Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, a Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii serviciilor comunitare de utilitati publice nr. 51/2006 cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii serviciului public de alimentare cu energie termica nr. 325/2006, a Regulamentului-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termica, aprobat prin ordinul presedintelui A.N.R.S.C. nr. 91/2007, societatea noastra emite **avizul favorabil de amplasament pentru proiectul:**

"EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE CORP C1, REFUNCTIONALIZARE CONSTRUCTII CORP C2, C3 CONSTRUIRE CORP C4, AMPLASARE CORP C5"
Str. Otelarilor nr.11, mun.Galati

In zona amplasamentului propus societatea noastra nu are in exploatare retele de incalzire si apa calda de consum.

Avizul este valabil cu urmatoarele conditii:

- Se vor respecta prevederile Normativului pentru fundarea constructiilor pe pamanturile sensibile la umezire colapsibile – Indicativ NP 125/2009.
- Se vor respecta conditiile impuse de SR 8591/1997 privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura (distantate minime fata de elementele de constructie in plan vertical si in plan orizontal).
- Prezentul aviz rămâne valabil numai dacă amplasamentul respectă forma, dimensiunile si încadrarea în zonă conform planului de situatie aprobat initial.
- În cazul înstrăinării obiectivului dvs. în calitate de beneficiar initial, veti preda noului proprietar prezentul aviz.
- **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia. In caz contrar, veti solicita in scris reavizarea cu cel putin 15 zile inainte de expirarea termenului de valabilitate.**

În cazul nerespectării de dvs. întocmai şi în totalitate a prevederilor cuprinse la punctele de mai sus, calitatea de act legal a prezentului aviz devine nulă si neavenită.

Prezentul aviz s-a intocmit in 2 exemplare.

Anexam planurile de situatie.

Pentru eliberarea avizului s-a achitat taxa de 208 lei fara TVA cu chitanta nr.

Director Marketing,
ing. [illegible] DINOIU

SOCIETATEA COMERCIALA J17/1354/2012 CALORGAL S.A. RO 30925017 GALATI-ROMÂNIA

Intocmit
sing. Valeriu Bandrabur

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF: RO427320
Sediu social: Calea Victoriei nr.35, Sector 1, 010061, Bucuresti, Romania
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul INVENTAR DE RETEA
Data:31.03.2022
Nr. inregistrare:140

Catre : **SC SERVLAND SRL PRIN DIRECTOR GENERAL PASCARIU GHEORGHE**

AVIZ CONDITIONAT

Ca răspuns la solicitarea dvs., inregistrata sub nr. 187/31.03.2022, privind eliberarea avizului de telecomunicaţii

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV SI SALA ACTIVITATI SPORTIVE FITNESS IN CLADIRE MULTIFUNCTIONALA (BIROURI, ACTIVITATI SPORTIVE, ACTIVITATI MEDICALE, SPATII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCTIONALIZARE CONSTRUCTII CORP C2, C3, CONSTRUCTIE CORP C4- SPATIU DIFUZARE PRESA; AMPLASARE CORP C5 SI SISTEMATIZARE VERTICALA), STR. OTELARILOR, NR.11,GALATI, documentaţiei depusa, vă comunicăm următoarele:

În zona de interes,* Orange Communications *are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicaţii instalate

Avand în vedere importanţa deosebită a reţelei de cabluri telefonice proprietatea **Orange Communications, cît şi faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentaţiei prezentate, Orange Communications este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii următoarelor măsuri de protejare a reţelelor telefonice subterane şi/sau aeriene:**

- **Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Orange Communications.Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la d-nul Grigoriu Cristian – 0760247880,0236404208 mail: Cristian.Grigoriu@orange.com**
- **Predarea amplasamentului privind reteaua tc.existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si Orange Communications, la predarea amplasamentului.**
- **În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse si fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica faţă de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.**
- **Toate lucrările proiectate prin această documentaţie în zona cablurilor telefonice subterane**, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual şi în prezenţa delegaţilor Orange Communications.
- In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Orange Communications datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- ***Prezentul aviz este valabil*** pe toată perioada implementării investiţiilor cu condiţia începerii execuţiei lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepţia cazurilor în care pe parcursul execuţiei lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum şi/sau modificări ale condiţiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informaţiilor referitoare la instalaţiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca şi transmiterea lor unor terţi.

Anexam prezentului aviz un exemplar al documentatiei in care au fost inserate, cu aproximatie, infrastructura de comunicatii existenta in zona.

Avizul a fost achitat în data de 31.03.2022

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
ing. Elena MIHAILA

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS TECHNOLOGY & INFORMATION 10

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„General EREMIA GRIGORESCU" AL JUDEŢULUI GALAŢI

Nesecret
Ex. nr. 1/2
Nr. 3333032
Galaţi 28.04.2022

Către,

SC SERVLAND SRL

Doamnei Administrator Pascariu Laurenţia

- loc. Şendreni, T.71, p. 417, jud. Galaţi, tel. 0741570451 –

Urmare a adresei dumneavoastră referitoare la necesitatea obţinerii avizului de securitate la incendiu, solicitat prin Certificat de urbanism nr. 1089 din 30.08.2021, faza **PUZ**, pentru **"Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinaţie din sediu administrativ şi sală activităţi sportive fitness în clădire multifuncţională (birouri, activităţi sportive, activităţi medicale, spaţii comerciale) Corp VC1, refuncţionalizare corp C2, C3, construire corp C4 spaţii difuzare presă, amplasare corp C5 şi sistematizare pe verticală "**, amplasat în mun. Galaţi, str. Oţelarilor , jud. Galaţi, vă aducem la cunoştinţă că, potrivit legislaţiei actuale în vigoare (Legea nr. 307/2006 cu modificările şi completările ulterioare, H.G.R. nr. 571/2016, O.M.A.I. nr. 129/2016 actualizat), nu este necesară obţinerea Avizului de securitate la incendiu pentru faza PUZ.

Vă comunicăm ce pentru faza DTAC, obţinerea avizului şi/sau autorizaţiei de securitate la incendiu este obligatorie, conform prevederilor art. 30, alin. (1) şi (2) şi art. 30 ^1 din Legea nr. 307/2006 republicată, *privind apărarea împotriva incendiilor*, pentru începerea lucrărilor de execuţie la construcţii şi amenajări noi, de modificare a celor existente şi/sau schimbare de destinaţie a acestora, precum şi punerea lor în funcţiune pentru categoriile de construcţii şi amenajări ce se încadrează la prevederile H.G.R. nr. 571/2016 *pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări ce se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu.*

Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizaţie de securitate la incendiu.

Cu deosebită stimă,

INSPECTOR ŞEF
Colonel
TOMA ION

IP/HMO

Nesecret

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„General EREMIA GRIGORESCU" AL JUDEŢULUI GALAŢI

Nesecret
Ex. nr. 1/2
Nr. 3333036
Galaţi 28.04.2022

Către,

SC SERVLAND SRL

Doamnei Administrator Pascariu Laurenţia

- loc. Şendreni, T.71, p. 417, jud. Galaţi, tel. 0741570451 -

Urmare adresei dumneavoastră referitoare la necesitatea obţinerii Avizului de protecţie civilă solicitat prin Certificat de urbanism nr. 1089 din 30.08.2021, faza **PUZ**, pentru **"Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinaţie din sediu administrativ şi sală activităţi sportive fitness în clădire multifuncţională (birouri, activităţi sportive, activităţi medicale, spaţii comerciale) Corp VC1, refuncţionalizare corp C2, C3, construire corp C4 spaţii difuzare presă, amplasare corp C5 şi sistematizare pe verticală "**, amplasat în mun. Galaţi, str. Oţelarilor, jud. Galaţi, vă aducem la cunoştinţă că, potrivit legislaţiei actuale în vigoare (Legea nr. 307/2006 cu modificările şi completările ulterioare; H.G.R. nr. 571/2016, O.M.A.I. nr. 129/2016, H.G.R. nr. 862/2016), vă comunicăm faptul că pentru **faza PUZ şi DTAC nu este necesar obţinerea avizului de protecţie civilă.**

Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizaţie de protecţie civilă.

Cu deosebită stimă,

INSPECTOR ŞEF
Colonel
TOMA ION

IP/HMO

Nesecret

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI GALAŢI
Strada Brăilei nr. 177, Cod Poştal: 800578, GALAŢI, ROMÂNIA.
Tel: 0236.463704; Fax: 0236.464060, E-mail: dspgl@dsp-galati.ro
Operator de date cu caracter personal 19481/2011

N O T I F I C A R E
PENTRU CONFORMAREA PROIECTULUI LA NORMELE DE IGIENĂ ŞI SĂNĂTATE PUBLICĂ
Nr. 182 din data de 02.05.2022

La solicitarea înregistrată sub nr. **A-449/01.04.2022**, din partea **D-NEI PASCARIU LAURENŢIA**, în calitate de **ADMINISTRATOR**, al **SOCIETĂŢII SERVLAND S.R.L.**, cu sediul social în **SAT ŞENDRENI, COM. ŞENDRENI, T. 71, P. 417, JUD. GALAŢI,** pentru: asistenţă de specialitate de sănătate publică pentru **PUZ-EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV SI SALA ACTIVITATI SPORTIVE FITNESS IN CLADIRE MULTIFUNCTIONALA (BIROURI, ACTIVITATI SPORTIVE, ACTIVITATI MEDICALE, SPATII COMERCIALE) CORP C1. REFUNCTIONALIZARE CONSTRUCTII CORP C2, C3, CONSTRUIRE CORP C4-SPATIU DIFUZARE PRESA, AMPLASARE CORP C5 SI SISTEMATIZARE VERTICALA,** la adresa **MUN. GALAŢI, STR. OŢELARILOR, NR. 11, JUD. GALAŢI**, cu activitatea Cod CAEN -, în baza referatului de evaluare a conformităţii la normele de igienă şi sănătate publică nr. **434/28.04.2022,** întocmit de **DR. GHIORGHIŢĂ OANA-ADINA,** in calitate de **medic coordonator Departament de Supraveghere in Sanatate Publica,** în temeiul **Ord. M.S. nr. 1078/2010** privind aprobarea regulamentului de organizare şi funcţionare şi a structurii organizatorice ale direcţiilor de sănătate publică judeţene şi a municipiului Bucureşti, a **Ord. M.S. nr. 1030/2009 cu modificări şi completări ulterioare** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire şi pentru funcţionarea obiectivelor ce desfăşoară activităţi cu risc pentru starea de sănătate a populaţiei şi a **ORD. M.S. 119/2014 cu modificări şi completări ulterioare.**

Certific că:

1. Proiectul evaluat îndeplineşte normele de igienă şi sănătate publică, stabilite în conformitate cu prevederile ORD. M.S. 119/2014 şi ORD. M.S. 1030/2009 cu modificări şi completări ulterioare.

2. Proiectul evaluat nu îndeplineşte condiţiile pentru normele de igienă şi sănătate publică prevăzute de (se indică actele normative a căror prevederi nu sunt îndeplinite).

În urma evaluării proiectului, au fost constatate următoarele neconformităţi:

a)_____, potrivit dispoziţiilor art._____ din_____;
b)_____, potrivit dispoziţiilor art._____ din_____;
c)_____, potrivit dispoziţiilor art._____ din_____.

Propuneri de modificări şi recomandări pentru asigurarea conformităţii proiectului_____

DIRECTOR EXECUTIV,
DR. LILIANA MOISE

Redactat: Baltatu Kamelia Dactilografiat: Mieulescu Angelica

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI

COMISIA MUNICIPALĂ PENTRU SIGURANȚA CIRCULAȚIEI

Tel: +40 0336 102.120 **Email**: scdis@primariagalati.ro

Nr. 70811/11.04.2022

Către,
S.C. SERVLAND S.R.L.
Bld. George Coșbuc nr. 19A
Complex Țiglina II, între bl. M1 – M2
Galați

Referitor: adresa nr. 70811/04.04.2022, prin care se solicită avizul *Comisiei Municipale Pentru Siguranța Circulației*, pentru faza PUZ, necesar realizării obiectivului:

"Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinație din sediu administrativ și sală de activități sportive fitness, în clădire multifuncțională (birouri, activități medicale, spații comerciale), corp C1, refuncționalizare construcții corp C2, C3, construire corp C4-spațiu difuzare presă, amplasare corp C5 și sistematizare verticală"

Comisia Municipală pentru Siguranța Circulației, în cadrul ședinței din data ***07.04.2022***, acordă:

- AVIZ FAVORABIL -

Prezentul aviz este valabil cu respectarea următoarelor mențiuni:

- calea de acces la drumul public se va aviza separat, după obținerea autorizației de construire, la ***Poliția Municipiului Galați -Biroul Rutier***, conform ***art. 52, alin 1, O.G. 43/1997*** *- privind regimul drumurilor: "Proiectarea, construcția sau amenajarea căilor de acces la drumurile deschise circulației publice se face potrivit legislației în vigoare de către cei interesați, în baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces eliberate de administratorul drumului public și cu avizul poliției rutiere"*;
- se vor respecta *"Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului"*, aprobate prin Ordinul nr. 1112/411/2000 emis de Ministerul de Interne și Ministerul Transporturilor.

PREȘEDINTE,
COMISIA MUNICIPALĂ PENTRU
SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
Ing. Cristian CAPEȚIS

Cristian Capetis
Digitally signed by Cristian Capetis
Date: 2022.04.11 16:31:55 +03:00
Reason: Semnat digital
Location: Galati

Întocmit
Scarlat Romică/B.R.S.S.C.S.
2 ex. / 11.04.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALATI
DIRECTIA DEZVOLTARE, INFRASTRUCTURĂ SI LUCRĂRI PUBLICE
SERVICIUL REPARATII STRĂZI SI IMOBILE
BIROUL REPARATII STRĂZI, SIGURANTA CIRCULATIEI, SEMAFORIZARE
Tel: +40 0336 102.120 **Fax**: +40 0236 461.460 **Email**: scdis@primariagalati.ro

Nr. 70813/_____/2022

Către
SC SERVLAND SRL
Com. Șendreni, Tarla 71, parcelă 417, jud. Galați

Referitor la adresa nr. 70813/04.04.2022, Brioul Reparații Străzi, Siguranța Circulației, Semaforizare, acordă

AVIZUL FAVORABIL

pentru **aprobarea documentației la nivel de PUZ**: „Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinație din sediu administrativ și sală activități fitness în clădire multifuncțională (birouri, activități sportive, activități medicale, spații comerciale,) corp C1, refuncționalizare construcții corp C2, C3; construire corp C4 – spațiu difuzare presă, amplasare corp C5 și sistematizare verticală, str. Oțelarilor nr. 11**,** Galați**.**

Condițiile de refacere sistem rutier pentru acces pietonal, auto și împrejmuire teren se vor emite la momentul prezentării memoriului tehnic de construire și a proiectului de refacere sistem rutier.

Director Executiv D.D.I.L.P.,
Ing. Cristian CAPEȚIS

Sef Serviciu RSI
Ing. Marius Emil ZAHEI

Şef Birou RSSCS,
Ing. Ionuț DRĂGAN

Ionut Dragan
Semnat digital de Ionut Dragan
DN: c=RO, l=Galati, o=MUNICIPIUL GALATI, ou=Birou reparatii strazi, siguranta circulatiei, semaforizare, title=Sef Birou, cn=Ionut Dragan, 2.5.4.20=0336102120, serialNumber=DI778, givenName=Ionut, sn=Dragan, 2.5.4.97=3814810
Data: 2022.04.05 12:00:34 +03'00'

Cristian Capetis
Digitally signed by Cristian Capetis
Date: 2022.04.05 14:44:48 +03:00
Reason: Semnat digital
Location: Galati

Întocmit,
Miron Antoneta

Marius-Emil Zahei
Digitally signed by Marius-Emil Zahei
Date: 2022.04.05 11:37:30 +03:00
Reason: I am approving this document
Location: Bucharest

SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI
Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 13768 din 21.04.2022

Neclasificat
Ex. nr. 1

Doamnei PASCARIU LAURENȚIA
S.C. SERVLAND S.R.L.

Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoţită de documentaţia aferentă, înregistrată la instituţia noastră cu nr. 13768 din 04.04.2022, adresată de S.C. Servland S.R.L., în calitate de proprietar imobil, cu sediul situat în comuna Șendreni, satul Șendreni, județul Galați, identificată prin C.U.I. RO14362540 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J17/801/2001;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.Z.* - proiect nr. 03/februarie 2022 elaborat de S.C. Atelier de Proiectare Vișan S.R.L., cu sediul situat în municipiul Iași, B-dul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, județul Iași, identificat prin C.U.I. RO4105018 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J22/1221/1993;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 1089 din 30.08.2021, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Municipiul Galați, județul Galați;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* şi ale Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - ***P.U.Z. Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinație din sediu administrativ și sală activități sportive fitness în clădire multifuncțională (birouri, activități sportive, activități medicale, spații comerciale) corp C1; refuncționalizare construcții corp C2, C3; construire corp C4 - spațiu difuzare presă; amplasare corp C5 și sistematizare verticală*** - amplasament situat în municipiul Galați, strada Oțelarilor, nr. 11, județul Galați, înscris în C.F. nr. 101237 Galați, identificat prin nr. cad. 101237.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1089 din 30.08.2021 emis de Municipiul Galați, județul Galați și poate fi folosit și la obținerea autorizației de construire (faza D.T.A.C.+D.T.O.E.).

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovaţi a tuturor consecinţelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentații impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicaţii Speciale.

Pentru alte informaţii puteţi accesa www.sts.ro sau ne puteţi contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 şi email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ȘEFUL UNITĂȚII

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
PRIMĂRIA MUNICIPIUL GALAŢI
INSTITUŢIA ARHITECT ŞEF

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. Servland S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul Galați, municipiul Galați, str. Gării, nr. 26, telefon: 0236459039, e-mail: servland2@yahoo.com, înregistrată la nr. 191215 / 19.09.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile și completarile ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
NR. 99 - 206788/ 10.10.2022

pentru Planul urbanistic zonal (P.U.Z.): Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrative și sală activități sportive, fitness în cladire multifunctională (birouri ,activități sportive, activități medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2, C3; construire corp C4 – spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 și sistematizare verticală;
Generat de imobilul din str. Otelarilor nr. 11, identificat prin nr. cadastral: 101237;
Inițiatori: S.C. Servland S.R.L.
Proiectant: S.C. Atelier Proiectare Vișan S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ion Daniel Vișan;
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona care a generat P.U.Z este situată în în intravilanul municipiului, micro 21, în zona turnului de televiziune, la intersectia străzii Victor Vîlcovici cu strada Oțelarilor, fiind delimitată la nord - vest de strada Oțelarilor, la nord – est de alee acces, la sud – est de strada Victor Vilcovici și de limita imobilului nr. Cadastral 126566, la sud - vest de limite imobile nr. Cadastral 126566, 129269, 129270, 129271.
Suprafața studiată prin PUZ este de 2 931,20mp. Parcela care a generat P.U.Z. are suprafața de 2 000mp și aparține initiatorului S.C. Servland S.R.L., conform Contractului de Vanzare cumpărare autentificat cu nr. 776/ 22.09.2020 de N.P. Cozma Felixcia și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 55970/08.07.2022 de O.C.P.I. Galați.
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: Conform documentaţiei de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism şi Strategia de dezvoltare spaţială a municipiului Galaţi" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, parcela studiată prin P.U.Z. se află în UTR 36 - Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare.

Conform documentației de urbanism P.U.Z. Restructurare urbana cartiere Micro 18, 19, 20, 21, aprobat prin H.C.L. nr. 370/30.09.2015, zona studiată se află incadrată in intravilanul municipiul Galaţi:
1. Subzona de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale - **CB2**, *cu exceptia locuirii*, cu cladiri de înălțime medie (P+4E).
2. **CBL 2** Subzona de tip central cu functiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire.
Funcţiunea dominantă a zonei: Instituţii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, locuire.
- regim de construire dominant: izolat
- P.O.T. max. = 45% ;
- C.U.T. max. = 2,5;
- spațiu verde: 20%;
- regim de înălțime maxim admis: P+4E+M / Hmaxim: 18m;
- suprafață minimă parcela: 250mp;
- retragerea minimă față de aliniament: pe aliniament sau conform caracterului străzii;
- retrageri minime față de limitele laterale: 1/2 din înălțimea la cornișă a clădiriii, dar nu mai puțin de 3m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 1/2 din înălțimea la cornișă a clădiriii, dar nu mai puțin de 5m;

Prin intermediul documentației de urbanism: P.U.Z. se propune modificarea reglementărilor anterioare astfel:
U.T.R 36.1 (CB2.1 si CBL2.1)
Utilizări admise:
(1) Sedii de companii si firme în clădiri specializate pentru birouri;
(2) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
(3) Servicii de formare – informare;
(4) Centre comerciale, galerii comerciale, comerț specializat;
(5) Centre comerciale de dimensiuni medii si mari (mall) definite conform prevederilor Ordonaţei nr. 99/2000 privind comercializarea propuselor si serviciilor de piaţă
(6) Showroom-uri auto în construcţii special amenajate;
(7) Servicii si echipamente pentru activităţi socio-culturale;
(8) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
(9) Servicii financiar-bancare si de asigurări;

(10) Centre culturale, muzee, spaţii pentru expoziţii (altele decât showroom);
(11) Hoteluri si alte facilităţi de cazare;
(12) Alimentaţie publică;
(13) Instituţii, servicii si echipamente publice (administraţie, învăţământ, sănătate, etc.);
(14) Clădiri de cult;
(15) Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
(16) Circulaţii pietonale;
(17) Spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii;
(18) Parcaje la sol, supraterane si subterane;
(19) CBL - Locuințe;
Utilizări admise cu condiționări:
(1) În zonele de tip CBL - Se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentaţie publică si servicii profesionale);
(2) În zonele de tip CBL - se admite schimbarea destinaţiei apartamentelor, prin integrarea de activităţi pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 si 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc. Funcţiunile, altele decât locuirea, dar care funcţionează în acelasi corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul locuinţelor sunt permise si comerţ cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc cu condiţia asigurării unui acces separat de cel al locatarilor si cu acordul acestora.
(3) Cazinouri - în condiţiile prevăzute de legistaţia în vigoare;
Utilizări interzise:
(1) Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuinţe colective în alte funcţiuni cu excepţia celor specificate la Art. 3, alin. (2);
(2) Comerţ en-gros;
(3) Spaţii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizări auto, spălătorii auto si staţii carburanţi;
(4) Spaţii de depozitare si platforme de depozitare exterioare;
(5) Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
(6) Activităţi de producţie, distribuţie si depozitare defăsurate în unităţi cu mai mult de 9 salariaţi;
(7) Desfigurarea arhitecturii clădirilor si deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile faţadelor;
(8) Activităţi poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent si conduc la dispariţia vegetaţiei;
(9) Sunt interzise activităţi care intră sub incidenţa prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase.

- P.O.T. $_{max.}$ = 40 % ;
- C.U.T. $_{max.}$ = 2,5 ;
- spațiu verde: 20%;
- regim de construire: izolat;
- retragerea minimă faţă de aliniament: 28,7m / 2m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale: 2m / 0,6m;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare: 2m / 0,6m;

- regim de înalţime $_{maxim\ admis}$ Ds+P+4E+5E$_{retras}$ /H$_{maxim}$ 29m pentru CB2 şi H$_{maxim}$ 20m pentru CBL2;

- circulaţii şi accesuri: Circulația pietonală şi carosabilă in zonă se realizează prin intermediul str. Oţelarilor şi str. Victor Vîlcovici. Se propune modernizarea circulațiilor existente fără modificarea structurii acestora. Pentru zona studiată suprafeţele parcajelor se determină în conformitate cu reglementările RLU-PUG şi legislația în vigoare. Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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. Construcţiile de locuinţe individuale, colective sau semicolective: locurilele de parcare necesare se vor calcula conform H.C.L. nr. 477/31.10.2019 privind aprobarea *Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate în municipiul Galati.*

- echipare tehnico-edilitară: în zona studiată există toate reţele edilitate necesare. Este obligatorie racordarea construcţiilor noi la toate utilităţile disponibile în zonă. Autorizarea construcţiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică şi dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepţional, este permisă asigurarea utilităţilor în sistem local, cu condiţia asigurării posibilităţii viitoare de racordare la reţeaua publică. Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcţional care să deverseze apele meteorice în reţeaua publică. Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon. În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecominicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nişe ale construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepţional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente reţelei de distribuţie a energiei electrice, fără afectarea

circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012. Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicaţii, a elementelor de semnalizare de orice fel. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii. Se interzice amplasarea reţelelor de telecomunicaţii pe stâlpi de iluminat şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor. Reţelele existente de telecomunicaţii vor fi reamplasate subteran. Lucrările de branşare şi de racordare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se vor respecta normele de protecţie sanitară şi tehnologică privitoare la amplasarea construcţiilor faţă de reţelele edilitare importante, în special faţă de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcţiilor şi realizarea amenajărilor în proximitatea acestor reţele vor trebui avizate de către administratorii acestora. Se va asigura un iluminat adecvat funcţiunii şi asigurării securităţii circulaţiei în zonă. Reţelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană. In ceea ce priveşte echiparea edilitară, reţelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, reţele electrice se vor extinde pe cheltuiala beneficiarilor.

Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

ÎN URMA ŞEDINŢEI COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI URBANISM DIN DATA DE 07.10.2022 SE AVIZEAZĂ ~~FAVORABIL~~ / CU CONDIŢII / ~~NEFAVORABIL~~ PLANUL URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA, CU URMĂTOARELE CONDIŢII:

- se vor prezenta încadrări clare în P.U.Z. micro 18,19,20,21;
- două subzone funcționale denumite (CB2.1 si CBL2.1) și reprezentate grafic la nivel de pată de culoare.
- reglementările pentru cele două subzone vor fi prezentate în capitole separate; se vor evidenția retragerile față de aliniament, fața de limitele laterale și posterioare, regimul de înălțime reglementat (nr. niveluri) precum și funcțiunile urbanistice propuse pentru fiecare subzonă in parte;
- profile stradale exixtent / propus; bilant teritorial P.U.Z. existent / propus, cf. ghid/cadru conținut P.U.Z.;
- pentru locunțe parcarea va fi reglementată conform prevederilor H.C.L. nr. 477/31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati;
- este de dorit ca documentația sa nu facă recomandări speciale de intocmire a altor documentații de urbanism (pentru CBL2.1), ci sa prevadă reglementări suficiente autorizarii directe;
- se va avea in vedere avizul condiționat a S.C. Orange Ramania S.A.;
- *studiu geotehnic, aviz Telekom Romania; aviz de mediu, Taxă R.U.R.;*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

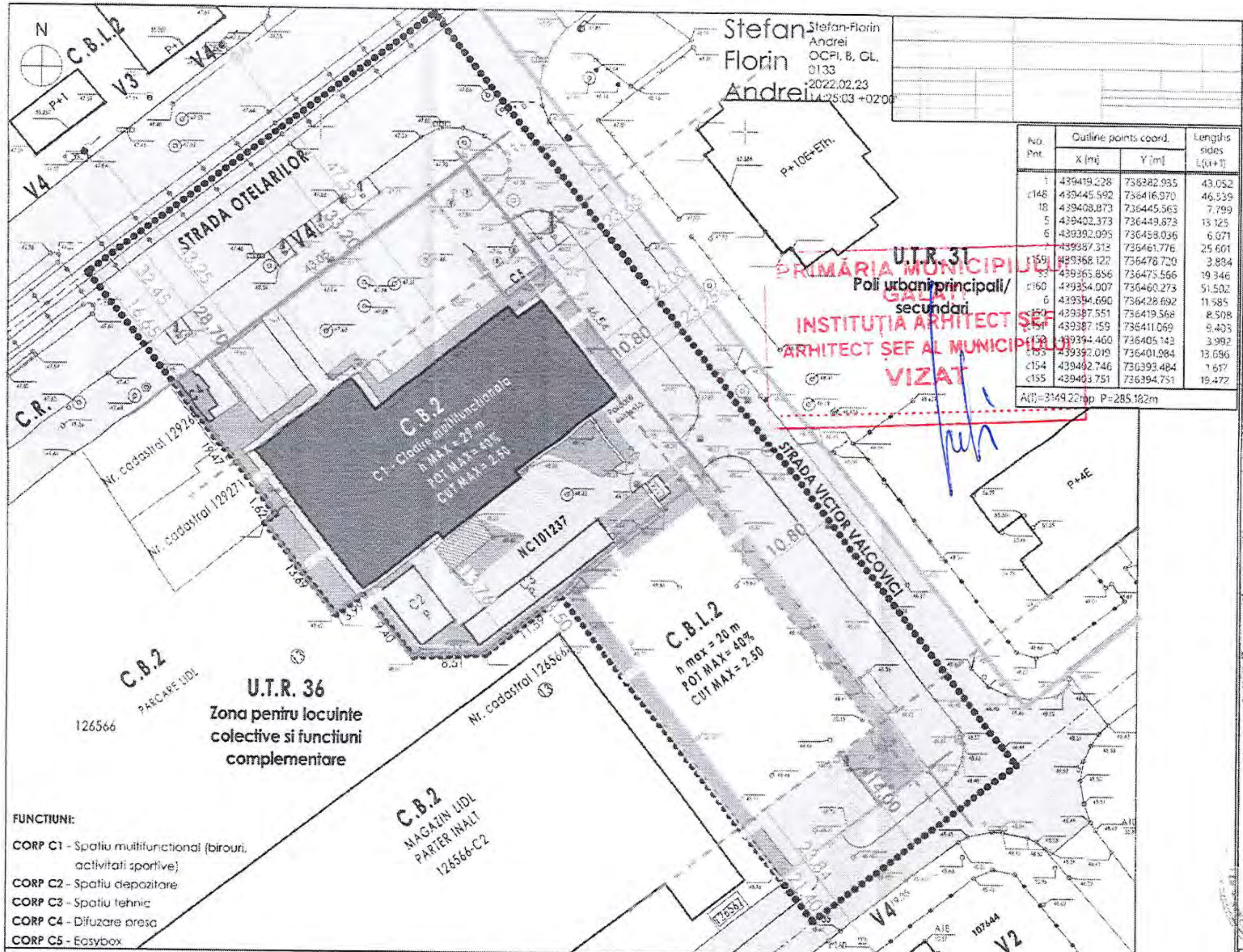
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi *numai după* aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1089/30.08.2021, emis de Primaria Municipiului Galati.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI GALAŢI,
ARH. CRISTIAN SALMEN

ROMÂNIA PRIMĂRIA MUNICIPIUL GALAŢI



No. Pct.	Outline points coord. X [m]	Outline points coord. Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
53	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472
A(I)=3149.22mp P=285.182m			

FUNCTIUNI:

CORP C1 - Spatiu multifunctional (birouri, activitati sportive)
CORP C2 - Spatiu depozitare
CORP C3 - Spatiu tehnic
CORP C4 - Difuzare presa
CORP C5 - Easybox

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE
- ARIE CONSTRUIBILA
- LIMITA UTR
- REGIM DE ALINIERE
- ALINIAMENT

ZONE FUNCTIONALE
- **C.B.2** - Subzonă de tip central cu functiuni complexe, exclusive locuire, situată în afara perimetrului Zonei Centrale
- **C.B.L.2** - Subzonă de tip central cu functiuni complexe, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului Zonei Centrale
- **L2** - Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie (P+3-4, 4N-5N, Hmax 18m)
- **V2** - Subzona pentru spatii plantate aferente condominiilor
- **V3** - Subzona spatiilor verzi aferente marilor bulevarde
- **V4** - Subzona plantatiilor de aliniament si de protectie
- **C.R.** Circulatii secundare

CONSTRUCTII
- CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE EXTINDERE SI SUPRAETAJARE
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA
- CONSTRUCTIE ANEXA PROPUSA
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE

CIRCULATII SI SPATII VERZI
- CIRCULATII RUTIERE, CIRCULATII PIETONALE, PLATOFORME BETONATE
- SPATII VERZI SAU FASII VERZI EXISTENTE
- SPATII VERZI SAU FASII VERZI PROPUSE

TEREN NC 101237, GENERATOR PUZ

U.T.R. 36 C.B.2	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
ZONA MIXTA	2000.00 mp	40%	2.50	$S+P+4+E_{partial}$	29.00 m

TEREN INVECINAT, PUZ EXTINS PRIN AVIZ OPORTUNITATE

U.T.R. 36 C.B.L.2	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
ZONA MIXTA	931.20 mp	40%	2.50	$S+P+4+E_{partial}$	20.00 m

BILANT TERITORIAL TEREN GENERATOR PUZ, NC101237

SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUZ: 2000.00 mp

SUPRAFETE EXISTENTE			EXISTENT	SUPRAFETE PROPUSE			PROPUS
Constructii existente Ac = 47+40+64mp	575.00	29%	POT= 29%	Constructii propuse Ac=672+40+64+13+12+4	805.00	40%	POT= 40%
Circulatii auto, platf. beton, parcaje	1051.00	52%	CUT= 0.98	Circulatii auto, platf. beton, parcaje	660.00	33%	CUT= 2.50
Circulatii pietonale	205.00	10%		Circulatii pietonale	135.00	7%	
Spatii verzi	170.00	9%		Spatii verzi	400.00	20%	

RUR Ion Daniel A. VIȘAN arhitect DE

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.4/2/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca — Semnat digital de Emilian Florin Eftinca Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

În perioada executării lucrărilor de construcții - Asigurarea întreținerii corespunzatoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de functionare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrărilor strict necesare în ceea ce priveste activitățile generatoare de praf;
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei de descarcare a materialelor de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului
- La finalizarea lucrărilor de constructii se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de executia investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

În etapa de functionare - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.
- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezenta unei perdele de vegetatiei poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L.	NR. PR. 03/2022
DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala. Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan				
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan		DATA MARTIE 2022	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA U02.1
DESENAT	arh. Emilia Pascariu				

DECIZIA FINALĂ A ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 226 din 15.02.2023

Ca urmare a cererii adresate de **SC SERVLAND SRL** cu sediul în comuna Şendreni, T71, P417, judeţul Galaţi, înregistrată la APM Galaţi cu nr. 10881/28.04.2022, în baza Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările ulterioare, a HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, ca urmare a consultărilor desfăşurate în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit APM Galaţi, din data de 31.01.2023 - etapa de încadrare, APM Galaţi decide că:

Planul Urbanistic Zonal „Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinaţie din sediu administrativ şi sală activităţi sportive fitness în clădire multifuucţională (birouri, activităţi sportive, activităţi medicale, spaţii comerciale) corp C1; refuncţionalizare construcţii corp C2, C3; construire corp C4 – spaţiu difuzare presă; amplasare corp C5 şi sistematizare verticală”, cu amplasamentul în mun. Galaţi, str. Oţelarilor nr. 11, jud. Galaţi, **nu necesită evaluare de mediu.**

Obiectivele PUZ: reglementarea funcţiunilor zonei analizate, în următoarele scopuri:

- Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinaţie din sediu administrativ şi sală activităţi sportive fitness în clădire multifuncţională (birouri, activităţi sportive, activităţi medicale, spaţii comerciale, locuinţe de serviciu) corp C1
- refuncţionalizare construcţii corp C2, C3
- construire corp C4 (spaţiu difuzare presă)
- amplasare corp C5 (Easy box) şi sistematizare verticală

Zona de studiu va constitui UTR 36.1 iar amplasamentele studiate vor fi denumite C.B.2.1 (2000 mp) şi C.B.L.2.1 (931.20 mp)

Bilanț teritorial teren ce a generat PUZ

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT PUZ (C.B.2.1): 2000 mp					
SUPRAFEȚE EXISTENTE			**SUPRAFEȚE PROPUSE**		
Construcții existente	575.00	29%	Construcții propuse	805.00	40%
Circulații auto, platforme beton, parcaje	1051.00	52%	Circulații auto, platforme beton, parcaje	660.00	33%
Circulații pietonale	205.00	10%	Circulații pietonale	135.00	7%
Spații verzi	170.00	9%	Spații verzi	400.00	20%

Bilanț teritorial teren PUZ extins prin avizul de oportunitate (C.B.L.2.1)

EXISTENT:

- Suprafață teren C.B.L.2.1 = 931.20 mp
- A.c., construcții existente degradate = 80.00 mp / 8%
- Spațiu neamenajat și vegetație haotică = 851.20 / 92%

PROPUS:

- Suprafață teren C.B.L.2.1 = 931.20 mp
- Construcții propuse = 375.00 mp / 40%
- Circulații auto, platforme beton, parcaje = 325.00 mp / 35%
- Ciculații pietonale = 46.20 mp /50%
- Spații verzi = 185.00 mp / 20%

Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost:

- prin obiectivele sale specifice, planul nu propune proiecte care vor genera activități economice cu potențial impact semnificativ supra mediului
- probabilitatea producerii efectelor negative în urma implementării planului este foarte redusă
- implementarea obiectivelor planului nu va determina efecte negative ireversibile și nici efecte de natură transfrontieră
- efectele implementării planului nu implică riscuri pentru sănătatea umană sau mediu
- planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, întrucât amplasamentul este situat în afara ariilor naturale protejate de interes comunitar.

Informare și participarea publicului:

Anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în edițiile din 08.04.2022 și 13.04.2022 ale ziarului „Viața Liberă".

Anunțul privind decizia inițială a etapei de încadrare a apărut în ediția din 03.02.2023 a ziarului „Viața Liberă".

Anunţul privind decizia finală a etapei de încadrare a apărut în ediţia din data de 14.02.2023 a ziarului „Viaţa Liberă". Până la data luării deciziei finale, nu au fost înregistrate opinii/observaţii din partea publicului

Menţiuni despre procedura de contestare administrativă şi contencios administrativ

Orice persoană care face parte din publicul interesat şi care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanţial, actele, deciziile sau omisiunile autorităţii publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorităţii publice competente, care fac obiectul participării publicului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.

Se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente şi orice organizaţie neguvernamentală care îndeplineşte cerinţele prevăzute de legislaţia în vigoare, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Soluţionarea cererii se face potrivit dispoziţiilor Legii nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Înainte de a se adresa instanţei de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat şi care se consideră vătămate într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorităţii publice emitente, în termen de 30 zile de la data aducerii la cunoştinţa publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligaţia de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

DIRECTOR EXECUTIV
Robert Mihai RUSU

Şef Serviciu AAA
Mirela CULCEA

Întocmit: Daniela Nejloveanu/2 ex

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI GALAŢI
Strada Regiment 11 Siret, nr. 2, Galaţi, jud. Galaţi, Cod 800322
E-mail: office@apmgl.anpm.ro; Tel. 0236.460.049; Fax 0236.471.009
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

PLAN TOPOGRAFIC

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

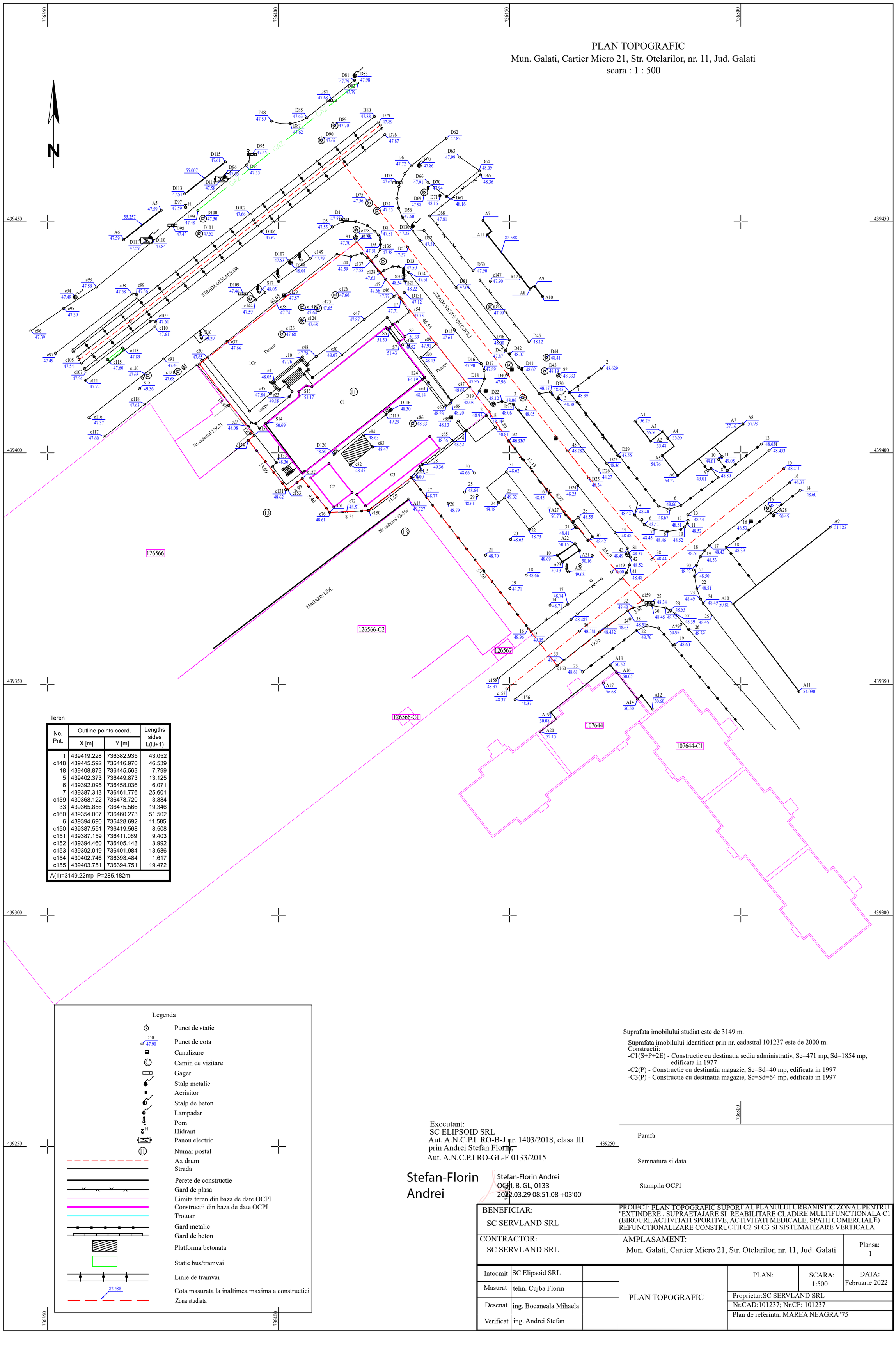
Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

ROMÂNIA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

PLAN TOPOGRAFIC

Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati

scara : 1 : 500



Teren

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472
A(1)=3149.22mp P=285.182m			

Legenda

- Punct de statie
- D50 47.90 — Punct de cota
- Canalizare
- Camin de vizitare
- Gager
- Stalp metalic
- Aerisitor
- Stalp de beton
- Lampadar
- Pom
- H — Hidrant
- Panou electric
- 11 — Numar postal
- Ax drum
- Strada
- Perete de constructie
- Gard de plasa
- Limita teren din baza de date OCPI
- Constructii din baza de date OCPI
- Trotuar
- Gard metalic
- Gard de beton
- Platforma betonata
- Statie bus/tramvai
- Linie de tramvai
- 82.588 — Cota masurata la inaltimea maxima a constructiei
- Zona studiata

Suprafata imobilului studiat este de 3149 m.

Suprafata imobilului identificat prin nr. cadastral 101237 este de 2000 m.
Constructii:
-C1(S+P+2E) - Constructie cu destinatia sediu administrativ, Sc=471 mp, Sd=1854 mp, edificata in 1977
-C2(P) - Constructie cu destinatia magazie, Sc=Sd=40 mp, edificata in 1997
-C3(P) - Constructie cu destinatia magazie, Sc=Sd=64 mp, edificata in 1997

Executant:
SC ELIPSOID SRL
Aut. A.N.C.P.I. RO-B-J nr. 1403/2018, clasa III
prin Andrei Stefan Florin,
Aut. A.N.C.P.I RO-GL-F 0133/2015

Stefan-Florin Andrei

Stefan-Florin Andrei
OCPI, B, GL, 0133
2022.03.29 08:51:08 +03'00'

Parafa

Semnatura si data

Stampila OCPI

BENEFICIAR: SC SERVLAND SRL	PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC SUPORT AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU "EXTINDERE , SUPRAETAJARE SI REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA C1 (BIROURI, ACTIVITATI SPORTIVE, ACTIVITATI MEDICALE, SPATII COMERCIALE) REFUNCTIONALIZARE CONSTRUCTII C2 SI C3 SI SISTEMATIZARE VERTICALA		
CONTRACTOR: SC SERVLAND SRL	AMPLASAMENT: Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati		Plansa: 1
Intocmit: SC Elipsoid SRL	PLAN TOPOGRAFIC	PLAN:	SCARA: 1:500 / DATA: Februarie 2022
Masurat: tehn. Cujba Florin		Proprietar:SC SERVLAND SRL	
Desenat: ing. Bocaneala Mihaela		Nr.CAD:101237; Nr.CF: 101237	
Verificat: ing. Andrei Stefan		Plan de referinta: MAREA NEAGRA '75	

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării: PUZ - EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;
Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați
Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L.
Proiectant general: S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Proiect nr. 03/2022
Data elaborării: Martie 2022

1.2 Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentaţie se elaborează la comanda beneficiarului, **S.C. SERVLAND S.R.L.** pentru terenul în suprafaţa de **2000 mp, NC101237** aflat în posesia acestuia prin contractul de vânzare-cumpărare şi încheierea de autentificare nr. 776 din 22.09.2020.

Terenul care a generat PUZ-ul se identifică prin NC101237, în suprafață de 2000 mp, dar, prin avizul de oportunitate se impune extinderea studiului PUZ atât pentru terenul aflat în proprietatea beneficiarului, cât şi pentru terenul înveciat pe partea de sud-est, în suprafaţa de **931.20 mp**. **Astfel, Regulamentul de Urbanism va avea în vedere ambele amplasamente.**

Zona pentru care se propune realizarea PUZ + R.L.U. este situată în cadrul teritoriului intravilan al municipiului Galati, în zona de sud a oraşului Galați, la intersecția dintre străzile Oțelarilor şi Victor Vîlcovici. Amplasamentul se află în subzona centrală CB2 a cartierului Micro 21 cu funcțiuni de locuire, administrative şi spații comerciale. În apropierea amplasamentului se află Turnul de televiziune, un punct focal al oraşului.

În prezent, conform Extras de Carte Funciară Nr. 101237, emis de OCPI Galați pe terenul studiat sunt amplasate următoarele construcții:

Corp C1 – Sediu administrativ, cu regim de înălțime D+P+2E

Corp C2 – Magazie, cu regim de înălțime P

Corp C3 – Magazie, cu regim de înălțime P

Prin C.U. nr. 1089 din 30.08.2021 destinația admisă a subzonei CB2 din care face terenul studiat: funcțiuni complexe cu excepția locuirii, cu clădiri de înălțime medie (P+3, 4N-5N, Hmax 20 m). Terenul face parte din intravilanul municipiului Galați şi are folosința actuală de teren curți construcții.

Proiectul prevede extinderea, supraetajarea şi reconfigurarea funcțiunilor corpului C1 şi refuncționalizarea corpurilor C2 si C3.

Conform certificatului de urbanism nr. 1089 din 30.08.2021 eliberat în acest scop, terenul nu este situat în zona de interdicție de construire şi nu este grevat de sarcini cunoscute.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de construibilitate pentru clădirile existente, stabilirea reglementărilor urbanistice şi edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate în vederea extinderii şi supraetajării corpului C1.

Propunerea realizată la faza PUZ va sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

1.3. Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ Micro 18, 19, 20, 21 + R.L.U:

Conform **PUG GALATI** terenul studiat este situat în U.T.R. 36, iar **prin P.U.Z. Regenerare urbană cartiere Micro 18, 19, 20, 21** aparține: **CB2** – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe, exclusive locuire, situată în afara perimetrului Zonei Centrale cu clădiri: de înălțime

- mică (<P+2+M, 3N), Hmax cornișă = 10m
- medie (P+3-4, 4N-5N) Hmax cornișă = 20m
- mare (P+4 – P+10, 11N) Hmax cornișă = 35m

Pentru terenul studiat, aflat la adresa str. Oțelarilor, nr. 11. NC 101237, nu s-au realizat anterior proiecte faza PUZ.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.+R.L.U.

1. **Planul topografic** care furnizează informații privitoare la:
   - suprafața terenului, forma în plan, panta şi dimensiunile acestuia;
   - tipologia şi dispunerea terenului în zonă;
   - evidențierea fondului construit existent, cu relațiile şi intercondiționările realizate în timp;

- poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;

2. **Studiul geotehnic**, care furnizează informații privitoare la:
   - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic şi geologic;
   - caracteristici geotehnice
     - stratificația terenului;
     - adâncimea apei subterane;
     - parametri seismici, adâncimea de îngheț;
     - asigurarea stabilității şi inundabilitatea;
     - accidente teren;
   - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.

3. Avize obținute de la deținătorii de utilități din zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Primele semne ale unei aşezări permanente în zona municipiului Galați s-au găsit pe malul estic al bălții Mălina (în nord-vestul municipiului), unde s-au descoperit fragmente din ceramica de tip Stoicani-Aldeni, unelte confecționate din stilex și os, datând din neolitic. Oraşul s-a dezvoltat pe bazele unei străvechi aşezări dacice, existente în secolele VI-V î.Hr., la vadul Dunării. Prima menționare documentară a oraşului Galați (pe atunci târg) datează din 1445 (într-un act semnat de domnitorul Ştefan al II-lea). Galațiul a avut de-a lungul istoriei o importanță deosebită datorită portului, iar după unirea principatelor dezvolltarea sa a fost accelarată, construindu-se şcoli primare, Scoala superioară de comerț şi unul dintre cele mai vechi instituții de învățământ liceal din țară, Liceul "Vasile Alecsandri". Activitatea comercială s-a dezvoltat rapid datorită exportului masiv de cereale, Galațiul câştigând o poziție importantă în exportul țării.

În timpul celui de-al 2-lea război mondial, Galațiul a fost bombardat de aviația rusă şi apoi de cea germană, centrul istoric fiind distrus aproape în întregime, "gara de călători", o clădire impunătoare, inaugrată de regele României în data de 13 septembrie 1872 fiind distrusă la fel ca și multe alte clădiri istorice. În 1952 devine reşedința regiunii Galați, ca mai apoi să devină reşedința actualului județ Galați. Din 1965 cunoaşte o nouă înflorire, o dată cu începutul funcționării combinatului siderurgic, considerat pe atunci, cel mai mare din Europa de Est.

2.2 Încadrarea în localitate

Municipiul Galați este situat în partea de sud a Moldovei, în Valea Siretului, străbătut de Dunăre. Este situat în zona estică a României, în extremitatea sudică a platoului Moldovei, la 45° 27' latitudine nordică și 28° 02' longitudine estică. Situat pe malul nordic al Dunării, ocupă o suprafață de 246,4 km2, la confluența râurilor Siret (la vest) şi Prut (la est), lângă Lacul Brateş, la circa. 80 de kilometri de Marea Neagră. Cel mai apropiat oraş este Brăila, la doar 15 kilometri spre sud. Galațiul se află la întâlnirea celor 3 provincii istorice ale României: Muntenia, Moldova şi Dobrogea. Orașul şi portul se desfăşoară ca un vast amfiteatru cu diferențe de nivel de la 3 până la 55 de metri. Oraşul se întinde pe trei terase: Valea oraşului, cu altitudine între 3 – 7 m şi altele două, trasate aproape în formă de evantai; prima cu o altitudine între 20 – 25 m (nucleul oraşului medieval, actualmente centrul oraşului) şi a doua cu altitudini care depăşesc 40 m (oraşul modern).

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Galați, în zona de sud a oraşului, la est de strada Oțelarilor şi face parte din zona centrală a cartierului Micro 21.

Zona este accesibilă de pe str. Oțelarilor şi str. Victor Vîlcovici şi legătura cu centrul oraşului (sau partea de nord) se realizează pe strada Stadionului şi apoi pe Bld. Brăilei.

Cartierul Micro 21 face legătura zonei centrale a municipiului Galați cu accesul de sud al oraşului, dinspre Brăila.

Subzona din care face parte amplasamentul are un caracter funcțional mixt, dar este înconjurată de locuințe colective, cu regim de înălțime variabil şi echipamente de interes local sau servicii care deservesc funcțiunea principală.

Zona este complet echipată din punct de vedere al utilităților, străzile Oțelarilor şi Victor Vîlcovici beneficiind de rețele de apă-canalizare, energie electrică, energie termică, gaz natural și telefonie.

Terenul este situat într-o zonă cu funcțiuni mixte, omogenă din punct de vedere funcțional, fiind formată, în cea mai mare parte, din locuințe colective cu regim de înălțime variat, de la P, P+1 la P+10+Eth.

Funcțiunile publice aflate în proximitate sunt: Servicii comerciale şi de alimentație, Altex şi Lidl (în imediata vecinătate) şi religioase, Biserica Sf. Ioan.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Clima şi fenomenele naturale specifice

Din punct de vedere climatic, perimetrul investigat se încadrează în climatul continental de câmpie, cu veri foarte calde şi uscate şi ierni geroase, marcate de viscole puternice, dar şi de intervale mai lungi sau mai scurte de încălzire şi topire a stratului de zăpadă.

Teritoriul Județului, deci şi al Municipiului Galați, aparține în totalitate sectorului cu climă continentală (partea sudică şi centrală consumând mai bine

de 90% din suprafață, 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 şi uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice, dar şi de întreruperi frecvente provocate de curenții de aer cald şi umed din S şi SV, care determină intervale de încălzire şi de topire a stratului de zăpadă.

Precipitațiile atmosferice înregistrează pe teritoriul județului cele mai scăzute valori din țară.

2.3.2 Geologia şi seismicitatea

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetată se situează în partea de sud a Podişului Moldovenesc şi anume în Câmpia Covurlui, care este formată dintr-o asociere de platforme de loess ce coboară în trepte spre valea Siretului. Faleza oraşului Galați este situată la contactul dintre câmpia Covurlui şi lunca Dunării.

Fragmentarea câmpiei mai accentuată spre sud este dată de văile Suhurlui, Lozava, Șoldana, Mălina şi Covurlui ai căror versanți şi maluri abrupte domină lunca Siretului şi Prutului modelate de procesele torențiale.

Şesul aluvial al râului Siret reprezintă împreună cu lunca Prutului inferior, cea mai coborâtă treaptă de relief din județul Galați, având altitudinea de 2,66 m față de nivelul Mării Negre.

Câmpia Covurlui, cu terasele cuprinse în ea se caracterizează prin scăderea ponderii versanților şi creşterea suprafețelor inter-fluviale cu pante din ce în ce mai mici către S și SV.

Din acest motiv şi arealul de desfăşurare a proceselor geomorfologice actuale este cu mult mai restrâns. Totuşi, intensitatea acestora se menține destul de ridicată datorită rezistenței reduse a formațiunilor geologice (nisipuri și argile) şi înclinării accentuate a versanților.

În lungul acestora, procesul predominant rămâne tot eroziunea de suprafață, a cărei activitate maximă se înregistrează în lunile de la începutul verii când ploaia şi apa scursă de pe versant transportă de pe suprafețele lipsite de vegetație, mari cantități de sol.

Ele sunt însoțite, mai ales pe malul Prutului şi în bazinele superioare ale văilor care brăzdează câmpia, de procese de ravenare a căror frecvență şi intensitate sunt însă mult mai mici decât în zona colinară de la Nord. Deşi izolate, alunecările de teren afectează o parte a versanților văilor.

Municipiul Galați este amplasat pe extremitatea de sud a platformei de loess, înclinând de la NV la SE, cu diferențe de cotă apreciabile. În timp ce la NV, în zona Combinatului Siderurgic întâlnim cote de 65-70 m, mai spre est, între strada Brăilei şi bd. Gheorghe Coşbuc, înălțimea dominantă este în jur de 50 m, coborând treptat la 40 m pe strada A. Cernat, ca în dreptul Navelor să ajungem la mai puțin de 10 m. Astfel, zona Portului este amplasat pe lunca Dunării, oraşul vechi pe terasă şi oraşul modern, inclusiv Combinatul Siderurgic, pe zona colinară grefată pe platforma depozitelor loessoide.

Faleza, care însoţeşte Bulevardul Marii Uniri a fost iniţial un mal înalt, de peste 30 m, aproape vertical, erodat continuu de Dunăre, care a fost modernizată cu ocazia lucrărilor de construcţii ale oraşului modern.

Geologia

Din punct de vedere geologic municipiul Galaţi se află la contactul dintre partea de sud a Platformei Moldoveneşti, cu fundamentul preterţiar afundându-se în trepte spre sud şi aria nord-dobrogeană. Fundamentul este compartimentat printr-o serie de fracturi NV-SE, dispuse în culise, răsfirate spre N şi S, unele şi în prezent cu caracter activ, dar sigur în pleistocen, când în lungul unor astfel de fracturi, depozitele marine şi de estuar s-au ridicat la 10-20 m deasupra reliefului actual, formând platforma asimetrică pe care stă municipiul Galaţi.

Cuvertura sedimentară ce acoperă soclul rigid are o grosime de aproximativ 3000 m fiind constituită din gresii, calcare nisipuri şi pietrişuri de vârstă paleozoică, mezozoică şi terţiară, iar în suprafaţă apar numai cele mai recente formaţiuni neogene, respectiv cele pliocene şi cuaternare.

Pliocenul, deschis în lungul văilor este alcătuit predominant din nisipuri şi argile cu intercalaţii subţiri de gresie peste care repauzează depozitele cuaternare.

Ele se dezvoltă în patru benzi paralele: sub malul Prutului, în zona Smârdan-Odaia Manolache, Scheia-Negreia şi Slobozia-Conachi – Rediu. După datele faunistice, aceste depozite fac trecerea de la pliocen la baza pleistocenului (villafranchian). În trecut, ele au fost atribuite levantinului, fiind paralelizate cu pietrişurile de Cândeşti din zona subcarpatică.

Depozitele cuaternare cele mai vechi şi anume, pleistocene, sunt reprezentate prin toate cele 3 etaje:

- Pleistocenul inferior ca parte superioară, de 25-50 m a Stratelor de Poiana;
- Pleistocenul mediu este reprezentat prin Stratele de Barboşi, un complex de argile, argile nisipoase şi nisipuri cenuşii şi cafenii cu o bogată faună de moluşte de apă oligohalină, depozite ale stadiului paleoeuxinic al Mării Negre;
- Pleistocenul mediu şi superior este reprezentat prin depozite loessoide cu grosimi de 20-50 m: prafuri nisipoase şi prafuri argiloase cu concreţiuni calcaroase şi cu nivele mai argiloase, de culoare roşcată, considerate ca paleosoluri. Pe baza resturilor de mamifere şi a analizei nivelelor de sol fosil se consideră că formarea loessului a continuat din pleistocenul mediu până la finele wurmianului. Tot pleistocenului superior îi sunt atribuite terasele înalte şi medii ale Siretului.

Holocenul ocupă arii întinse la dreapta Siretului, în lunca Prutului şi în jurul promontoriului nord-dobrogean. Grosimea holocenului inferior în unele foraje depăşeşte 40 m, fiind reprezentat în principal prin nisipuri fine şi prafuri argiloase.

Holocenul superior, dezvoltat în lunca râului Prut constituit din nisipuri, mâluri şi pietrişuri cu grosimi de 2-15 m, include şi aluviunile recente şi depozitele lacustre din lunca Dunării și a Prutului.

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P 100-1/2013, zonarea valorii de vârf a acceleraţiei terenului pentru proiectare, în zona municipiului Galaţi, judeţul

Galați, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani, are următoarele valori:

- Accelerația terenului pentru proiectare: ag=0,30g
- Perioada de control (colț) Tc= 1,0 sec.
- Presiunea de referință dinamică a vântului, mediată pe 10 minute qb = 0,6kPa,
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol S0,k =2,5 kN/m2,
- Adâncimea maximă de îngheț se consideră a fi -1,00m de la cota terenului natural sau amenajat, conform STAS 6054-77.

La momentul efectuării inspecției vizuale şi execuției forajelor geotehnice, nu au fost identificate elemente care să indice existența unor fenomene de instabilitate de tip alunecări de teren sau tasări.

2.4. Circulația

Situația existentă

Zona este uşor accesibilă atât din punct de vedere rutier cât şi pietonal sau cu transportul în comun.

Circulația majoră a zonei este asigurată de strada Oțelarilor care împreună cu Bld. Galați şi str. Stadionului asigură o legătură importantă între zona de nord şi cea de sud-est a oraşului. Atât str. Oțelarilor, cât şi bulevardul Brăilei, ce este paralel cu aceasta, sunt artere importante de circulație pentru zonele de acces în oraş.

Strada Oțelarilor, strada Stadionului şi bld. Brăilei beneficiază de 4 benzi, iar cu excepția bulvardului Brăilei există şi linie de tramvai. Datorită străzilor cu 4 benzi şi liniei de tramvai separate nu se realizează ambuteiaje.

Din strada Oțelarilor se ramifică circulația în artere laterale mai mai mult sau mai puțin importante:

- spre sud: strada Victor Vâlcovici, ce este o stradă secundară cu o singură bandă pe sens şi face legătura cu zone ale cartierului Micro 21.
- spre sud-vest: strada Oțelarilor este perpendiculară pe Bulevardul Galați, cu o două benzi pe sens, ce face legătura dintre accesul dinspre drumul Național 22b şi accesul dinspre drumul european E87.
- spre nord-est: strada Stadionului are, de asemenea, 2 benzi pe sens şi este perpendiculară în partea opusă față de Bulevardul Galați. Aceasta face o primă legătură între Bulevardul Brăilei şi cartierul Micro 21.

Terenul care constituie obiectul P.U.Z. este accesibil pietonal prin intermediul unor străzi secundare, alei carosabile şi circuții pietonale:

- Accesul principal se realizează de pe str. Oțelarilor
- Accesul secundar este constituit pe partea de est a amplasamentului, din str. Victor Vîlcovici

În prezent, terenul şi construcțiile amplasate pe acesta se află într-o stare de întreținere precară, cu spații verzi şi curtea posterioară neamenajate şi fațade degradate.

În partea nordică a amplasamentului este amenajată o parcare cu locuri suficiente pentru construcția propusă. Totodată, se parchează şi pe partea de est a amplasamentului, obicei dobândit de vecinii din proximitate şi clienții fostei instituții administrative, din cauza lipsei împrejmuirii.

2.5. Ocuparea terenurilor

Subzona cu funcțiuni complexe în care este poziționat amplasamentul studiat este încercuită de o zonă de locuințe colective dens construită, dispusă pe terenuri ce aparțin Primăriei Municipiului Galați.

Terenul care a generat PUZ-ul se identifică prin NC101237**,** face parte din inventarul privat al beneficiarului S.C. SERVLAND S.R.L., fiind o parcelă de colț cu construcții dispuse în regim izolat.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- spre nord: str. Oțelarilor şi comerț cu regim de înălțime P+1
- spre nord-est: str. Oțelarilor şi locuințe colective cu regim de înălțime P+10+Eth
- spre est: str. Victor Vîlcovici şi locuințe colective cu regim de înălțime P+10+Eth
- spre sud-est: proprietar privat, cu construcții tip magazii, regim de înălțime P
- spre sud: magazin LIDL cu regim de înălțime P înalt
- spre sud-vest: parcare LIDL şi str. Oțelarilor
- spre vest: str. Oțelarilor şi locuințe colective cu regim de înălțime P+4E+M

Distante minime dintre limitele terenului şi constructiile învecinate:

- comerț (nord)- regim de înălțime P+1: 32.45 m
- locuințe colective (est) - regim de înălțime P+10 + Eth (sud) : 23.25m
- magazie (sud-est) regim de înălțime P (est) : 0.30 m
- magazin LIDL (sud) - regim de înălțime P înalt : 3.50 m

Terenul este delimitat de circulațile auto:

- spre nord - Strada Oțelarilor
- spre vest – Strada Oțelarilor
- spre est – Strada Victor Vîlcovici

Bilanț teritorial existent

- Suprafață teren = **2000 mp**
- Suprafață construită existentă = **575.00 mp / POT = 29 %**

- Suprafață desfăşurată existentă = **1958.00 mp / CUT= 0.89**
- Suprafață circulații auto, platf. beton, parcaje = **1051.00 mp / 52 %**

în prezent, conform Extras de Carte Funciară Nr. 101237, emis de OCPI Galați pe terenul studiat sunt amplasate următoarele construcții:

Corp C1 – Sediu administrativ, cu regim de înălțime S+P+2E

Corp C2 – Magazie, cu regim de înălțime P

Corp C3 – Magazie, cu regim de înălțime P

Conform certificatului de urbanism nr. 1089/30.08.2021 eliberat în baza prevederilor din P.U.G. – R.L.U. "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbasnism şi Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați", rectificat prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, parcela studiată se află în U.T.R. 36 – Zonă locuințe colective şi funcțiuni complementare.

Conform documentației de urbanism P.U.Z. Regenerare urbană cartiere Micro 18, 19, 20, 21, aprobat prin H.C.L. nr 370/30.09.2019 aferente Municipiului Galați, zona pentru care se propune realizarea P.U.Z. + R.L.U. este situată în intravilanul mun. Galați în subzonele:

C.B.2, – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, exclusiv locuire, cu clădiri de înălțime medie (P+4E)

C.B.L.2 - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, cu clădiri de înălțime medie

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Instituții, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general;

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate şi spații publice amenajate;
- Parcaje la sol, supraterane şi subterane;
- Locuire, servicii şi echipamente aferente;

Principalele disfuncționalități în proximitate:

- Str. Victor Vilcovici este subdimensionată, având mai puțin de 7m lățime.
- Starea fondului construit zonal este una precară, existând proprietăți private al căror teren este neamenajat, fără o funcțiune clară, parțial construit, cu spații verzi neamenajate şi vegetații haotice.
- Existența unui disconfort acustic, parțial;

În prezent, amplasamentul se află într-o stare de întreținere precară, cu spații verzi neamenajate şi fațade deteriorate ce necesită intervenții pentru a nu se degrada structural, fără un regim de aliniere față de construcțiile învecinate.

Construcția propusă spre extindere şi supraetajare, corpul C1:

- nu va influența negativ zona rezidențială aflată în vecinătate,
- nu va emite noxe;
- pentru încălzire şi răcire se vor utiliza pompe de căldură aer-apă.
- nu va fi un factor de poluare fonică.
- apele uzate se vor deversa în canalizarea oraşului.

Suprafața terenului ce face obiectul PUZ-ului este de 2000 mp. Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor, viiturilor sau altor riscuri naturale şi are o stabilitate locală şi general asigurată. Amplasamentul prezintă o pantă generală de la S la N, de 2%.

2.6. Echipare edilitară

Zona este complet echipată din punct de vedere al utilităților, străzile Oțelarilor şi Victor Vîlcovici beneficiind de rețele de apă-canalizare, energie electrică, energie termică, gaz natural şi telefonie.

2.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) şi ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului şi planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare ale problemelor existente de mediu vor fi:

● *Relația cadru natural - cadru construit*

În cartierul Micro 21 se poate considera faptul că predomină elementele naturale, în raport cu cele antropice. În cazul terenului ce a generat PUZ, NC101237, se respectă un minim de 20% spațiu verde pe amplasament, cu propunerea unei terase verzi la corpul C1 cu suprafața de aproximativ 160.00 mp.

● *Evidențierea riscurilor naturale şi antropice*

Fiind situată într-o zonă seismică, în proiectul tehnic se va ține cont de acest aspect şi se vor prevedea consolidări structurale ale clădirii existente.

● *Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicații şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă*

Echipamentele edilitare vor fi marcate în planşele U03 şi U03' cu planurile de rețele tehnico-edilitare existente şi propuse.

● *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție* – nu este cazul

● *Evidențierea potențialului balnear şi turistic - după caz* – nu este cazul

2.8 Opțiuni ale beneficiarilor, administrației şi elaboratorului PUZ

Solicitarea beneficiarului, respectiv S.C. SERVLAND S.R.L., priveşte întocmirea proiectului în faza P.U.Z. ca o etapă necesară în vederea realizării lucrărilor de construcții propuse pentru amplasamentul său, respectiv extinderea şi supraetajarea corpului C1 şi refuncționalizarea şi reabilitarea corpurilor C2 şi C3.

Elaborarea P.U.Z.-ului pentru proiectul *"EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ"* este justificată de necesitatea extinderii şi supraetajării clădirii C1 în limitele reglementărilor admise, respectiv, POT – 40%, CUT - 2.50.

Construcția existentă, o fostă clădire tehnologică, are regim de înălțime D+P+2E şi înălțime de 16 m cu niveluri de cca. 5.50m înălțime.

În limitele POT-ului şi CUT-ului admise clădirea se poate extinde şi supraetaja prin adăgarea a două niveluri complete şi un nivel parțial ajungând la o înălțime maximă de 29m, la o cotă apropiată de clădirile rezidențiale cu P+10E+Eth şi o înălțime de 35.00 m, situate pe aceeaşi parte a străzii Oțelarilor.

Clădirea propusă spre extindere şi supraetajare va fi concepută pentru a răspunde funcțiunilor propuse, în conformitate cu normele specifice şi la standardele de confort actual.

O dată cu realizarea lucrărilor de construcții propuse, problemele expuse vor fi soluționate astfel:

- se va îmbunătăți imaginea urbană a zonei
- spațiile verzi vor ocupa un procent mai mare al amplasamentului
- amenajarea spațiilor verzi vor fi realizate de către un peisagist avizat
- realizarea unui context urban uşor de citit prin respectarea regimului de aliniere

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Extinderea şi refuncționalizarea corpurilor existente de pe amplasamentul studiat sunt justificate de:

- potențialul zonei şi cerința beneficiarului pentru valorificarea acestuia
- necesitatea promovării unei imagini urbane de calitate, datorită poziționării accesibile a terenului
- dorința pentru dezvoltare a cartierului Micro 21 pe plan social şi economic

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

- Studiul geotehnic

Stratificația terenului din amplasamentul analizat a fost pusă în evidență în cadrul analizelor şi încercărilor de laborator efectuate asupra probelor de pământ recoltate din forajul geotehnic şi din probele de pământ monolit prelevate de la cota de fundare.

Pentru imobilul investigat, terenul de fundare este reprezentat de stratul de pământ sensibil la umezire (PSU), alcătuit din praf argilos cafeniu, cu plasticitate redusă, tare, cu compresibilitate redusă, context în care, la faza de proiectare a soluțiilor de consolidare şi reabilitare se vor respecta măsurile prevăzute în NP125-2010 (Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire).

Conform Raportului de expertiză tehnică, domeniul A1 elaborat de către Dr. Ing. Dan Olaru, pus la dispoziție de către beneficiar, la cererea expertului s-au efectuat sondaje sub radierul general şi lângă acesta. În urma acestor investigații a rezultat faptul că terenul de sub radier este un teren îmbunătățit cu piloți de pământ compactat, stratul de PSU fiind astfel desensibilizat la umezire, iar riscul apariției tasărilor a fost minimizat.

În vederea efectuării calculului terenului de fundare la stări limită, pe baza caracteristicilor fizice şi mecanice ale terenului de fundare, în corelare cu prevederile conținute în NP112-2014 şi SR EN 1997-1:2004, au fost estimate valorile presiunii plastice (ppl) şi capacităților portante (pcr) la adâncimea de -4,00m (ținând cont de cota de fundare identificată în cadrul decopertării, regimul de înălțime al clădirii şi de grosimea stratului de sol vegetal existent în amplasament) şi considerând o lățime a tălpii fundației de B = 1.00m.

Adâncime de fundare față de C.T.N. [m]	**Stare limită**		**Natură teren de fundare**
	SLD	**SLCP**	
	p_{pl} [kPa]	**p_{cr} [kPa]**	
-4,00	**324,81**	**762,11**	Pământ sensibil la umezire (PSU), alcătuit din praf argilos cafeniu, cu plasticitate redusă, tare, cu compresibilitate redusă

Din cauza naturii terenului de fundare, sunt necesare măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren cu efect negativ imediat şi în timp asupra obiectivului analizat. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață şi din izvoarele subterane.

Pentru reducerea infiltrării în teren a apelor de suprafață, sunt obligatorii următoarele măsuri:

- Sistematizarea verticală şi în plan a amplasamentului pentru colectarea şi evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse de suprafață, prin prevederea unor pante de minim 2%;
- Colectarea şi evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puțuri, instalații de pompe etc.); în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic fără a realiza lucrări care pot bara căile naturale de scurgere a apei către emisarii naturali şi artificiali în funcțiune conducând la ridicarea nivelului apei subterane; nu vor fi străpunse orizonturi impermeabile aflate deasupra pânzei freatice;
- Protecția rețelelor purtătoare de apă sau rezervoare, în caz de necesitate, prin prevederea unor soluții de impermeabilizare a terenului;
- Evitarea pierderilor de apă din rețelele edilitare şi instalații prin alegerea soluțiilor adecvate;
- Execuția excavațiilor pe porțiuni cu protejarea imediată a acestora.

Efectuarea lucrărilor de săpătură se va face cu respectarea precizărilor din normativ C169/83.

Umpluturile se vor realiza cu pământ sortat, dispus în straturi elementare de 15-20 cm grosime, care se vor compacta până la atingerea unui grad de compactare de minim 98 % verificat de un laborator autorizat.

Pe tot parcursul lucrărilor de săpături şi umpluturi vor trebui urmărite şi consemnate în scris starea respectiv calitatea terenului de fundare şi parametrii referitori la umpluturi conform normelor tehnice în vigoare.

La executarea umpluturilor lângă construcții se vor avea în vedere următoarele:

- Îndepărtarea obligatorie a stratului de pământ vegetal sau alte categorii de terenuri improprii pentru umpluturi cum ar fi mâluri, argile moi, pământuri cu conținut ridicat de materii organice;
- Umiditatea pământului să fie cât mai aproape de umiditatea optimă de compactare;

La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității pământului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

- <u>Planul topografic</u>

Panta generala este de maxim 2%.

- Echiparea edilitară a zonei

Zona este complet echipată din punct de vedere al utilităților, strada Oțelarilor şi Strada Victor Vîlcovici beneficiind de rețele de apă-canalizare, energie electrică, energie termică, gaz natural şi telefonie.

- *Situația terenului din punct de vedere al respectării normelor de sănătate publică*

Terenul propus spre construire se află într-o zonă curată din punct de vedere al elementelor de mediu, cu un cadru natural plăcut şi o orientare favorabilă ce permite însorirea.

Deşeurile vor fi gestionate conform normelor în vigoare, astfel încât se va amenaja o platformă betonată unde se va realiza colectarea selectivă a deşeurilor, în europubele protejate. Punctul de colectare va fi amplasat pe proprietatea beneficiarului, la limita împrejmuirii exterioare a terenului, pe latura de sud – est. Punctul gospodaresc va fi accesibil din strada Victor Vîlcovici şi va fi împrejmuit, pentru protecția împotriva vandalizării.

Avizul de oportunitate

Conform avizului de oportunitate nr. 2 din 26.01.2022 indicatorii urbanistici maximali sunt:

- POT = 40%
- CUT = 2.50

Prin elaborare P.U.Z. se doreşte modificarea reglementărilor anterioare astfel:

Zona de studiu va constitui **U.T.R. 36.1** iar amplasamentele studiate vor fi denumite **C.B.2.1** şi **C.B.L.2.1**.

A.c. = 805.00 mp
P.O.T. = 40 %
A.d. = 4717.00 mp
C.U.T. = 2.35
Înălțime minimă = 3.00 m
Înălțime maximă = 29.00 m
Regim de înălțime: D+P+4E+5Eparțial
A.c., construcții propuse – 805.00 mp / 40 %
Circulații auto, platforme beton, parcaje – 660.00 mp / 33%
Circulații pietonale – 135.00 mp / 7%
Spații verzi – 400.00 mp / 20%
Retragere minima față de aliniament: 28,7m/ 2m
Retrageri minime față de limitele laterale: 2m / 0,6m
Retrageri minime față de limitele posterioare: 2m / 0,6m

Funcțiuni posibile propuse pentru corp C1: Activități sportive, spații birouri, locuințe temporare de serviciu, activități medicale.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. + R.L.U., zona studiată este cuprinsă în UTR 36.

Subzona funcțională în care este cuprinsă conform documentațiilor de urbanism, respectiv *PUZ Restructurare urbană cartiere M18, M19, M20, M21 aprobat prin HCL 370/30.09.2015* este: **CB2** – subzonă de tip central cu funcțiuni complexe, cu excepția locuirii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale cu clădiri de înălțime medie (P+3-4, 4N-5N, Hmax 20m)

Conform certificatului de urbanism nr. 1089 din 30.08.2021, imobilul nu este monument, nu este situat în zona de interdicție de construire şi nu este grevat de sarcini cunoscute.

Conform *Aviz C.T.A.T.U. nr. 99-206788/10.10.2022* amplasamentul face parte din intravilanul municipiul Galați, str. Oțelarilor, nr. 11, identificat prin Carte Funciară nr. 101237 va prelua denumirea de subzona **C.B.2.1**, unde există următoarele reglementări:

Funcțiune dominantă:

- Instituții, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate şi spații publice amenajate;
- Parcaje la sol, supraterane şi subterane;
- Locuire, servicii şi echipamente aferente;

Utilizări admise:

- *Sedii de companii şi firme în clădri specializate pentru birouri;*
- Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- Servicii de formare-informare;
- Centre comerciale, galerii comerciale, comerț specializat;
- Centre comerciale de dimensiuni medii şi mari (mall) definite conform prevederilor Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor şi serviciilor de piață;
- Showroom-uri auto în construcții special amenajate;
- Servicii şi echipamente pentru activități socio-culturale;
- Servicii de interes general, servicii servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- Servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- Centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom);
- Hoteluri şi alte facilități de cazare;
- Alimentație publică;

- Instituții, servicii şi echipamente publice (administrație, învățământ, sănătate, etc.);
- Clădiri de cult;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Circulații pietonale;
- Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol, supraterane şi subterane;
- CBL – locuințe;

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent, amplasamentul studiat are puține zone verzi care sunt neamenajate.

Proiectul propus cuprinde valorificarea cadrului natural înconjurător existent și propunerea de noi spații verzi prin sistematizarea terenului şi amenajarea acestora adecvat funcțiunii clădiri.

Construcția existentă se va extinde până la regimul de aliniere al clădirilor învecinate, dar va fi protejată de poluarea produsă de trafic printr-o perdea de vegetație introdusă prin intermediul unor jardinere ce înlocuiesc împrejmuirea clasică, paralel cu străzile Oțelarilor şi Victor Vîlcovici.

3.4 Modernizarea circulației

- *Organizarea circulației şi a transportului în comun (modernizarea şi completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)*.

Accesul auto pe amplasament se realizează de pe strada Victor Vîlcovici, unde sunt amenajate 30 de locuri de parcare şi două stații de încărcare pentru maşini electrice. Accesul auto este controlat pe fațada principală cu barieră cu telecomandă iar partea din spate este împrejmuită, accesul secundar realizându-se pe o poartă auto metalică.

Strada Oțelarilor a fost modernizată în anul 2012, schimbându-se liniile de cale ferată şi îmbunătățindu-se structura benzilor de circulație pe ambele sensuri. Aceasta este dotată cu refugii pentru transport în comun, atât pentru tramvai cât şi pentru autobuz.

Proiectul propus nu modifică structura circulației.

- *Organizarea circulației feroviare - după caz (construcții şi instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare - garare etc.)*. – ***nu este cazul***

- *Organizarea circulației navale - după caz (lucrări, instalații şi construcții specifice, necesare extinderii şi modernizării transportului de mărfuri şi călători; amenajări portuare etc.).* – ***nu este cazul***

- *Organizarea circulației aeriene - după caz (condiții impuse amplasării şi modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)* – ***nu este cazul***

- *Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclişti; condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)*

Accesul pietonal principal se realizează pe fațada principală, paralelă cu Str. Oțelarilor. Accesul secundar se realizează dinspre str. Victor VÎlcovici. Accesul persoanelor cu dizabilități se va efectua în clădire pe accesul principal.

3.5 Zonificarea funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanisitici

Terenul este zonificat funcțional, propunerea urmărind dezvoltarea pe două axe a corpului C1, reabilitarea corpurilor periferice, C2 şi C3 şi poziționarea a două corpuri independente, un Easybox şi un corp confecționat din structură metalică destinat difuzării presei.

Zonificarea a fost realizată astfel:

- Spații destinate construcțiilor existente şi propuse – 40%
- Spațiu existent dedicat parcărilor; - 30 locuri de parcare
- Propunerea unor noi spații verzi; - 20%
- Spații dedicate stațiilor de încărcare electrică;

Perimetral, parcarea a fost împrejmuită de jardiniere.

Distribuția spațiilor şi funcțiunile propuse vor fi specifice programului dezvoltat, respectiv birouri şi funcțiuni mixte. Conformația planimetrică va cuprinde funcțiunile pe nivel, astfel, spațiul destinat birourilor este la parter, împreună cu funcțiuni conexe precum grupuri sanitare, bucătărie şi spații de depozitare, etajul 1 este zonificat pentru o sală de fitness open-space, cu funcțiunile conexe la demisol – vestiare, grupuri sanitare şi săli pentru activități de grup. Etajele superioare propuse vor deservi unor funcțiuni mixte, birouri şi locuințe temporare de serviciu.

1. INDICI URBANISTICI PENTRU C.B.2.1, S = 2000.00 mp

Bilanț teritorial existent C.B.2.1

Conf. extras CF nr. 101237 ***suprafața terenului*** *studiat este de* ***2000 mp***.

A.c. = 575.00 mp
P.O.T. = 29 %
A.d. = 1958.00 mp
C.U.T. = 0.98
Înălțime maximă = 16.00 m

Construcții existente – 575.00 mp / 29 %
Circulații auto, platforme beton, parcaje – 1051.00 mp / 52%
Circulații pietonale – 205.00 mp / 10%
Spații verzi – 170.00 mp / 9%

Bilanț teritorial propus C.B.2.1

Conf. extras de carte funciară ***suprafața terenului*** *este de* ***2000 mp***.
A.c. = 805.00 mp
P.O.T. = 40 %
A.d. = 4717.00 mp
C.U.T. = 2.35
Înălțime minimă = 3.00 m
Înălțime maximă = 29.00 m
A.c., construcții propuse – 805.00 mp / 40 %
Circulații auto, platforme beton, parcaje – 660.00 mp / 33%
Circulații pietonale – 135.00 mp / 7%
Spații verzi – 400.00 mp / 20%

2. INDICI URBANISTICI PENTRU C.B.L.2.1 S = 931.20 mp

Bilanț teritorial existent C.B.L.2.1

Conf. topo ***suprafața terenului*** *este de* ***931.20 mp***.
A.c. = 80.00 mp
P.O.T. = 8 %
A.d. = 103.00 mp
C.U.T. = 0.11
A.c., construcții existente degradate – 80.00 mp / 8 %
Spațiu neamenajat şi vegetație haotică – 851.20 / 92%

Bilanț teritorial maximal C.B.L.2.1

Conf. topo ***suprafața terenului*** *este de* ***931.20 mp***.
P.O.T. = 40 %
C.U.T. = 2.50
Construcții propuse – 375.00 mp / 40 %
Circulații auto, platforme beton, parcaje – 325.00 mp / 35%
Circulații pietonale – 46.20 mp / 5%
Spații verzi – 185.00 mp / 20%

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare şi aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc*

Zona amplasamentului este dotată cu rețele de apă şi canalizare după cum urmează: **Str. Oțelarilor + str. Victor Vâlcovici**

- Conductă apă rece Dn=300mm, FnD pe str. Oțelarilor;
- Colector canalizare din Pafsin Dn=800 mm, montat pe axul strazii Oțelarilor;
- Branşament apa existent din Fn Dn 100mm racordat în strada Oțelarilor;
- Conductă apă rece OL, Dn=200mm, montată în tunel vizitabil pe str. Victor Vâlcovici;
- Colector canalizare din beton Dn=300 mm, pe str. Victor Vâlcovici montat în tunel tehnic vizitabil;

Se propune:

Clădirea C1 ce a generat PUZ va fi alimentată cu apă din conducta de apă rece OL Dn=200mm, montată în tunel tehnic vizitabil pe str. Victor Vâlcovici şi se va realiza cu conductă PEHD100, De=125mm, L= 12m, SDR17, Pn10 bari, până în punctul de branşare a hidrantului de incendiu exterior şi cu PEHD100, De=63mm, SDR17, Pn10bari până la linia de măsură proiectată.

Pe branșamentul de apă proiectat, operatorul Apă Canal a solicitat prevederea unui hidrant de incendiu exterior cu Dn=80mm, cu debitul nominal de 5,0 l/sec, ce va fi branşat înainte de linia de măsură.

Atât branşamentul, cât şi linia de măsură se vor monta în tunelul tehnic cu utilități existent, ce deserveşte obiectivul Clădire Multifuncțională C1.

Linia de măsură va fi compusă din: 1 contor Dn=32mm, clasa de precizie "C", filtru stabilizator Dn=50mm, clapetă de sens Dn=50mm şi robinete cu sertar Dn=50mm.

Beneficiarul, S.C. SERVLAND S.R.L., a solicitat, de asemenea, contorizarea consumului de apă pentru irigații, pe branşamentul existent racordat în strada Oțelarilor.

Linia de măsură va fi amplasată în căminul de apometru existent şi va avea următoarea componență: 1 contor Dn=25mm, clasa de precizie "C", filtru stabilizator Dn=40mm, clapetă de sens Dn=40mm şi robinete sferice Dn=40mm.

● *Canalizare: îmbunătățiri şi extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.*

Clădirea multifuncțională C1, amplasată pe strada Oțelarilor Nr. 11, Micro 21, mun. Galați, este racordată la canalizare printr-un racord de canalizare Dn 300mm existent, ce deversează în colectorul de canalizare existent din Pafsin Dn800mm amplasat în axul străzii Oțelarilor.

Nu se fac lucrări suplimentare la conductele de canalizare.

● *Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.*

Situație existentă:

Clădirea a fost alimentată cu energie electrică din TDRI 0,4 kV, aferent post trafo 20/0,4 kV, amplasat într-un compartiment tehnic din clădire cu acces din exterior, reprezentat de operatorul de distribuție Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Galați în planşa anexa la Avizul de amplasament emis.

Postul trafo 20/0,4 kV, existent este alimentat cu energie electrică din Sistemul Energetic Național, prin intermediul unor rețele electrice subterane LES 20 kV alimentate din stații electrice de transformare 110/20kV.

Rețeaua electrică subterană de 20 kV ce alimentează postul de transformare, 20/0,4 kV este amplasată pe domeniul public.

Prezentarea situației existente a rețelelor electrice aferente obiectivului are la bază datele furnizate de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Galați.

Situație propusă:

Se propune ca alimentarea cu energie electrică a clădirii să se realizeze din TDRI 0,4 kV aferent post trafo 20/0,4 kV existent şi cu panouri fotovoltaice, cu corelarea coloanelor electrice de alimentare a noilor consumatori cu puterile electrice cerute de noile modificări si cerințe. Panourile fotovoltaice şi spațiile tehnice necesare acestora vor fi dimensionate în momentul întocmirii proiectului tehnic.

● *Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poştale, centrale telefonice, relee, posturi de radio şi TV etc.*

În cazul lucrărilor de execuție se va avea în vedere Avizul Condiționat de la ORANGE ROMANAIA COMMUNICATIONS S.A. în care se precizează următorele:

• Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange Communications. Pentru aceasta, cu 48h înainte de începere a lucrărilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistența tehnică, telefonic sau prin fax.

• Predarea amplasamentului privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa unei Minute sau Conversații, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor şi Orange Communications, la predarea amplasamentului.

• În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse şi fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în

cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

• Toate lucrările proiectare prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterante vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual şi în prezența delegaților Orange Communications.

• În cazul în care sunt produse avarii instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum şi daunele solicitate de clienții Orange Communications din cauza întreruperii furnizării seriviciilor, vor fi suportate de cel ce a produs avaria.

• Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor sau acordurilor, precum şi/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

• *Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.*

Situație existentă:

Clădirea a fost alimentată cu agent termic de la sistemul de termoficare care, în prezent, este dezafectat.

Situație propusă:

Clădirea va fi alimentată cu energie termică încălzire/răcire de la două pompe de căldură aer-apă, alimentate electric, având următoarele caracteristici:

Alimentare electrică		400V, 50Hz		
Puterea nominală de încălzire	kW	25	31,51	45
Puterea nominală de răcire	kW	22,4	27,99	40
Putere absorbită pe încălzire	kW	4,88	6,74	9,88
Putere absorbită pe răcire	kW	5,72	7,29	10,59
Refrigerant	-	R410A	R410A	R410A
Plaja temperatură exterioară încălzire	0C	-20~24	-25~24	-25~24
Plaja temperatură exterioară răcire	0C	-5~48	-5~52	-5~52

Apa caldă menajeră va fi preparată de la sistemul pompă de căldură aer-apă şi va fi acumulată într-un boiler cu capacitatea de 1000 l.

● *Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.*

Imobilul amplasat pe strada Oțelarilor, Nr. 11 Micro 21, Mun. Galati este racordat la gaze naturale prin intermediul unui branşament de presiune medie din conducta de medie presiune MP amplasată pe strada Oțelarilor şi strada V. Vîlcovici.

În prezent, nu sunt consumatori de gaze şi nu se vor realiza lucrări suplimentare la gaze.

● *Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea şi tratarea deşeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții şi amenajări specifice etc.*

Se va amenaja o platformă necesară sortării şi depozitării deşeurilor, în curtea din spate, aproape de accesul auto secundar. Beneficiarul are obligația de a realiza un contract cu firma locală de salubritate pentru a ridica deşeurile pe categorii.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

Construcțiile existente şi cele propuse au următoarele funcțiuni:

C1 – D+P+4E+$E_{partial.}$ Clădire multifuncțională, cu următoarele **tipuri de funcțiuni** posibile: birouri, activități sportive, activități comerciale, activități medicale, locuințe de serviciu.
C2 – Parter - magazie
C3 – Parter - magazie
C4 – Parter – spațiu difuzare presă
C5 – Parter, h = 2.5 m - easybox

Funcțiunile propuse şi cele existente nu degajă noxe, nu utilizează substanțe poluante şi nu prezintă un pericol pentru zona rezidențială din vecinătate.

Distanțe minime dintre limitele terenului şi construcțiile învecinate:

- comerț (nord)- regim de înălțime P+1: 32.45 m
- locuințe colective (est) - regim de înălțime P+10 + Eth (sud) : 23.25m
- magazie (sud-est) - regim de înălțime P (est) : 0.30 m
- magazin LIDL (sud) - regim de înălțime P înalt : 3.50 m

Încălzirea şi răcirea obiectivului se va realiza prin pompe de căldură. Unitățile interioare vor fi poziționate în cadrul corpului C3. Zgomotul produs de pompele de căldură nu vor depăşi nr de dB admişi.

Corpul C1 va fi echipat cu panouri solare în sistem on-grid, pentru a reduce consumul de energie electrică în sezonul cald.

Amplasamentul va fi dotat cu două stații duble de încărcare pentru autovehicule electrice ce vor putea fi utilizate atât de beneficiarii amplasamentului, cât şi de persoanele din împrejurimi.

● *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Amplasamentul şi construcțiile aferente acestuia şi din împrejur, nu sunt supuse riscurilor naturale sau tehnologice.

● *Epurarea şi preepurarea apelor uzate*

Apele uzate se vor deversa în canalizarea oraşului, unde este racordată constructia existentă;

● *Depozitarea controlată a deşeurilor*

Deşeurile vor fi gestionate conform normelor în vigoare, astfel încât se va amenaja o platformă betonată unde se va realiza colectarea selectivă a deşeurilor, în europubele protejate. Punctul de colectare va fi amplasat pe proprietatea beneficiarului, la limita împrejmuirii exterioare a terenului, pe latura de sud – est. Punctul gospodaresc va fi accesibil din strada Victor Vîlcovici şi va fi împrejmuit, pentru protecția împotriva vandalizării. Beneficiarul are obligația de a întocmi contract cu firma de salubritate locală;

● *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.*

Terenul pentru care s-a generat PUZ este situat într-o zonă stabilă a oraşului şi nu este cazul consolidării malurilor.

● *Organizarea sistemelor de spații verzi*

Zonele libere neamenajate de pe amplasament vor fi transformate în spații verzi iar cele existente se vor reamenaja. Astfel, spațiile verzi vor atinge 20% din suprafața amplasamentului.

De asemenea, se vor amenaja spații verzi pe terasa circulabilă de la ultimul nivel al corpului C1 (aproximativ 160 mp).

● *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Amplasamentul şi construcțiile aferente nu sunt monumente istorice şi se situează la mai bine de 120 m de situl arheologic "Cavoul roman".

● *Refacere peisagistică şi reabilitare urbană*

Proiectul de arhitectură are în vedere îmbunătățirea construcțiilor existente şi crearea unui asamblu ce se încadrează armonios alături de construcțiile

învecinate, prin realizarea de fațade unitare cu materiale ce oferă o intervenție discretă care nu contrazice specificul zonei.

După terminarea lucrărilor de reabilitare, extindere şi supraetajare spațiile verzi existente şi propuse se vor amenaja şi planta cu arbuşti specifici climatului.

● *Valorificarea potențialului turistic şi balnear*

Amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial turistic-balnear şi nu implică nicio funcțiune asemănătoare.

● *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație şi al rețelelor edilitare majore*

Nu s-au identificat disfuncționalități ale căilor de comunicație şi al rețelelor edilitare majore.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Proiectul "**PUZ EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV SI SALA ACTIVITATI SPORTIVE FITNESS IN CLADIRE MULTIFUNCTIONALA (BIROURI, ACTIVITATI SPORTIVE, ACTIVITATI MEDICALE, SPATII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCTIONALIZARE CONSTRUCTII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPATIU DIFUZARE PRESA; AMPLASARE CORP C5 SI SISTEMATIZARE VERTICALA;"** propune realizarea unor lucrări de construcții în vederea extinderii şi supraetajării corpului C1 pentru a putea implementa o serie de funcțiuni posibile precum, dar nu numai: birouri, activități sportive, activitați comerciale şi locuințe temporare de serviciu, activități medicale.

- *Listarea obiectivelor de utilitate publică.*

Prin împrejurimi se află următoarele obiective de utilitate publică, cu distanța minimă față de limita amplasamentului:

- comerț (nord)- regim de înălțime P+1: 32.45 m
- locuințe colective (est) - regim de înălțime P+10 + Eth (sud) : 23.25 m
- magazie (sud-est) - regim de înălțime P (est) : 0.30 m
- spațiu comercial LIDL (sud) - regim de înălțime P înalt : 3.50 m
- spațiu comercial ALTEX (sud-vest) - regim de înălțime P înalt : 122 m
- lăcaş de cult (sud-vest) - Biserica Sf. Ioan: 190 m
- educație – Şcoala nr. 29 (nord-vest): 205 m

În vederea realizării obiectivelor din proiectul PUZ, transferul unei suprafețe de teren din proprietatea beneficiarului în proprietatea publică a unităților teritorial-administrative - nu este necesar.

În vederea realizării obiectivelor din proiectul PUZ, nu este necesară concesionarea sau schimbarea unor porțiuni din teren.

4. CONCLUZII ŞI MĂSURI

● *Înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG*

Prin Planul Urbanistic Zonal propus se respectă indicii urbanistici, respectiv POT şi CUT, prevăzuți în PUG Galați şi PUZ Retructurare urbană a cartierelor Micro 19, 20, 21. PUZ-ul prevede creşterea regimului de înălțime până la maxim 29m înscriindu-se armonios la înălțimea clădirilor înalte situate la str. Oțelarilor.

● *Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare*

PUZ-ul prevede extinderea şi supraetajarea construcției existente C1, cu regim de înălțime D+P+2E cu trei niveluri, din care unul parțial şi reabilitarea corpurilor existente C2 şi C3.

Conform Avizului de Oportunitate s-au prevăzut şi condiții de realizare a unor construcții noi pe suprafața de teren indicată.

● *Priorități de intervenție*

Lucrările prioritare sunt intervențiile structurale şi arhitecturale necesare corpului C1 şi intervențiile de reabilitare prevăzute pentru corpurile existente C2 și C3.

● *Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții*

Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)

Nu este necesar.

Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general.

Proiectul de interes major este extinderea şi supretajarea corpului C1. Acest lucru este posibil prin reabilitarea structurală a construcției existente. Beneficiarul, S.C. SERVLAND S.R.L. şi-a propus realizarea unei clădiri multifuncționale care să completeze funcțiunile zonei: spații pentru birouri, spații comerciale, spații destinate activităților medicale şi sportive.

Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.)

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

Proiectul se va realiza după următoarele etape:

- Întocmirea documentației PUZ, avizarea şi aprobarea acestuia;
- Elaborarea proiectului tehnic;
- Elaborarea documentației de autorizare a construcțiilor şi obținerea autorizației de construire;
- Construirea obiectivului propus.

Întocmirea proiectelor de urbanism, a proiectului tehnic şi execuția lucrărilor se vor finanța de către beneficiar.

Întocmit

arh. Ion-Daniel Vişan

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ion Daniel A.
VIŞAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

arh. Emilia Pascariu

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

ROMANIA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Aria de aplicare a regulamentului

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament constituie instrumentul operațional al documentației: "**PUZ - EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ"** realizată pentru amplasamentul situat în Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați, **NC 101237.**

Regulamentul de urbanism detaliază reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei, sub formă de prescripții: permisiuni şi restricții.

Față de prevederile şi rezultatele analizei P.U.G., reglementările urbanistice ale P.U.Z.-ului vor respecta aspectele urbanistice din P.U.G.

După aprobarea proiectului PUZ, aceste reglementări devin obligatorii.

Bază legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului aferent P.U.Z. se află:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificată şi completată prin Legea nr. 289/2006;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicat în 2002;
- Ghidul privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM 007 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conținutului–cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Reglementările şi prescripțiile regulamentului P.U.G. Galați
- Documentația de urbanism P.U.Z. Restructurare urbană cartiere Micro 18, 19, 20, 21, aprobat prin HCL nr 370/30.09.2015, astfel:

1. **CB2** – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, cu excepția locuirii, cu clădiri de înălțime medie (P+4E)
2. **CBL2** – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire.
   Funcțiunea dominantă a zonei: instituții, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general, locuire.

Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică parcelelor precizate în planşa de reglementări urbanistice-subzone funcționale, U02'.

În prezentul regulament se va face referire la terenul generator PUZ în suprafața de 2000.00 mp, cu nr. cad. 101237 cu denumirea de **C.B.2.1** - subzona în care este situat.

Terenul indicat de Avizul de Oportunitate pentru studiu, cu suprafața de cca. 931.20 mp, proprietatea Utcon S.A. va fi denumit ca **C.B.L.2.1**, subzonă din care face parte.

După aprobarea P.U.Z., prezentul regulament devine bază legală şi actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală şi actul de autoritate privesc atât regimul tehnic şi recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât şi eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4 din Regulamentul local de Urbanism al PMG Galați.

Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

Documentația de urbanism P.U.Z. Restructurare urbană cartiere Micro 18, 19, 20, 21, aprobat prin HCL nr 370/30.09.2015 pentru **CB2 şi CBL2** – subzone de tip central, face parte din zona de studiu. În aceste arii este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică locală şi a municipiului, precum şi la promovarea unei imagini urbane de calitate.

Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) şi alte subunități

Conform **certificatului de urbanism nr. 1089/30.08.2021** eliberat în baza **prevederilor din P.U.G. – R.L.U.** "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism şi Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați", rectificat prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, parcela studiată se află în U.T.R. 36 – Zonă locuințe colective şi funcțiuni complementare.

Conform documentației de urbanism **P.U.Z. Regenerare urbană cartiere Micro 18, 19, 20, 21,** aprobat prin H.C.L. nr 370/30.09.2019 aferente Municipiului Galați, zona pentru care se propune realizarea P.U.Z. + R.L.U. este situată în intravilanul mun. Galați în subzonele:

1. **C.B.2**, – Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, exclusiv locuire, cu clădiri de înălțime medie (P+4E)
2. **C.B.L.2** - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, cu clădiri de înălțime medie

Funcțiunea dominantă a zonei: instituții, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, locuire.

- Regim de construire dominant: izolat
- P.O.T. max – 45%
- C.U.T. max – 2.5
- Spațiu verde: 20%
- Regim de înălțime maxim admis: P+4E+M / Hmax: 18m
- Suprafață minima parcel: 250 mp
- Retragere minimă față de aliniament: pe aliniament sau conform caracterului străzii
- Retrageri minime față de limitele laterale ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de 3m
- Retrageri minime față de limitele posterioare: ½ din înălțimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de 5m

Prin intermediul prezentei documentației de urbanism P.U.Z. se propune modificarea subzonelor astfel:

Zona de studiu va constitui **U.T.R. 36.1** iar amplasamentele studiate vor fi denumite **C.B.2.1** şi **C.B.L.2.1.**

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin prezenta documentație vor fi reglementate cele doua subzone din zona de studiu, C.B.2.1 şi C.B.L.2.1.

SUBZONA FUNCȚIONALĂ C.B.2.1

1. OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Zona pentru care se propune realizarea P.U.Z. este situată în partea de sud a Municipiului Galați, pe un teren aflat în inventarul privat al beneficiarului S.C. SERVLAND S.R.L., aflat la intersecția dintre străzile Oțelarilor şi Victor Vîlcovici. Amplasamentul face parte din cartierul Micro 21, o zonă cu funcțiuni complexe mixte.

POT maxim – 40%

CUT maxim – 2.5

2. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Subzona C.B.2.1, are o **suprafață de 2000 mp** şi o formă dreptunghiulară, cu neregularități pe laturile de sud-vest şi sud-est. Aceasta este accesibilă rutier de pe strada Victor Vîlcovici.

3. INDICI URBANISTICI EXISTENȚI

Conf. extras CF nr. 101237 ***suprafața terenului*** *studiat este de* ***2000 mp***.
A.c. = 575.00 mp
P.O.T. = 29 %
A.d. = 1958.00 mp
C.U.T. = 0.98
Înălțime maximă = 16.00 m
Regim de înălțime: D+P+2E
Construcții existente – 575.00 mp / 29 %
Circulații auto, platforme beton, parcaje – 1051.00 mp / 52%
Circulații pietonale – 205.00 mp / 10%
Spații verzi – 170.00 mp / 9%

4. INDICI URBANISTICI PROPUŞI

A.c. = 805.00 mp
P.O.T. = 40 %
A.d. = 4717.00 mp
C.U.T. = 2.35
Înălțime minimă = 3.00 m
Înălțime maximă = 29.00 m
Regim de înălțime: D+P+4E+5E$_{parțial}$
A.c., construcții propuse – 805.00 mp / 40 %
Circulații auto, platforme beton, parcaje – 660.00 mp / 33%
Circulații pietonale – 135.00 mp / 7%
Spații verzi – 400.00 mp / 20%
Retragere minima față de aliniament: 28,7m/ 2m
Retrageri minime față de limitele laterale: 2m / 0.6m
Retrageri minime față de limitele posterioare: 2m / 0.6m

5. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la atic a clădirii va fi cea prevăzută prin planşa de reglementări: maxim **29 m** la atic, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului amenajat (CTA) în aria construibilă.

6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii şi va fi subordonat cerințelor şi prestigiului investitorilor şi zonei.

Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

Amplasamentul şi construcțiile aferente acestuia şi din împrejur, nu sunt supuse riscurilor naturale sau tehnologice.

Funcțiunile propuse nu vor utiliza substanțe poluante, nu vor degaja noxe şi nu vor reprezenta un pericol pentru zona rezidențială din vecinătate.

Apele uzate se vor deversa în canalizarea oraşului, unde este racordată;

Deşeurile vor fi gestionate conform normelor în vigoare, astfel încât se vor amenaja platforme unde se va realiza colectarea selectivă a deşeurilor, în europubele protejate. Beneficiarul are obligația de a întocmi contract cu firma de salubritate locală;

Zonele libere neamenajate de pe amplasament vor fi transformate în spații verzi iar cele existente se vor reamenaja.

8. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției şi funcțiunea dominantă a zonei conform P.U.Z. Restructurare urbană cartiere Micro 18, 19, 20, 21, şi Aviz C.T.A.T.U. nr, 99 – 206788 / 10.10.2022

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării reglementărilor stabilte prin prezentul regulamentul de urbanism.

Este obligatoriu ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se respecte condiționările impuse prin studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, străzi şi rețele edilitare publice identificate prin avizele de la autoritățile responsabile, evitând astfel pagube importante şi punerea în pericol a siguranței locuitorilor.

Circulațiile pietonale şi carosabile nu vor fi afectate în timpul executării lucrărilor sau în timpul funcționării acesteia.

Se interzice deversarea apelor pluviale rezultate spre circulația pietonală şi carosabilă a străzilor de acces. Îndepărtarea apelor uzate se va realiza prin rețeaua de canalizare.

Deşeurile menajere se vor depozita în incintă, în spații amenajate special, în eropubele perfect etanşe. Pentru evacuarea gunoiului este obligatorie încheierea unui contract cu o firmă de salubritate specializată.

La poziționarea şi dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele şi actele normative în vigoare precum şi caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localității nu vor afecta urbanistic, funcțional şi compozițional cadrul construit.

Se vor evita de asemenea, depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele verzi plantate. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

9. REGULI DE AMPLASARE şI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezentul Regulament de Urbanism şi Planul U02 – Reglementări Urbanistice.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public şi cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmăreşte fronturile construite ale clădirilor

A. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIMANET

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații, conform R.L.U. şi PUZ Regenerare urbană Micro 19, 19, 20, 21:

1. Înscriere în regimul de aliniere existent al construcțiilor învecinate.
2. Păstrarea regimului de aliniere existent, dacă sunt construcții existente pe amplasament.
3. Amplasarea construcțiilor pe aliniamentul existent al parcelei se va realiza numai în cazul în care construcțiile nu au o înălțime mai mare de 3 m şi au o funcțiune comercială, precum vânzarea de produse alimentare şi nealimentare, depozitări temporare de tip easybox, etc.
4. În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găseşte calcanul unei clădiri viabile, retrasă de la aliniament, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3.00 m.
5. În cazul clădirilor înşiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
6. Clădirile pot avea "ieşinduri" (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita aliniamentelor propuse în planşa de regulament U02.

Regim de aliniere principal față de axul străzii Oțelarilor:

- **Regimul de aliniere minim** al construcției principale propuse este preluat de la blocul învecinat P+10E+Eth şi este la **28.70 m** față de axul străzii Oțelarilor.

Regim de aliniere principal față de axul străzii Victor Vîlcovici:

- Regimul de aliniere al corpului C1, construcția principală este la 10.80 m față de axul străzii.

Retragere minimă principală față de aliniament

- Regimul de aliniere față de limita proprietății pe latura de nord-vest (Str. Oțelarilor) este la **11.90/16.35m**
- Regimul de aliniere față de limita proprietății pe latura de nord-est (Str. Victor Vîlcovici) este de **2.75m.**

Regim secundar de aliniere

- Regimul de aliniere față de limita proprietății pe latura de nord-vest (Str. Oțelarilor) este la 0 m, pentru construcția propusă C4 – spațiu difuzare presă.
- Regimul de aliniere față de limita proprietății pe latura de nord-est (Str. Victor Vîlcovici) este de 0.40 m pentru construcția C5 – easybox.

B. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum şi dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Clădirile se pot amplasa în regim de construire discontinuu (izolate) sau continuu (înşiruite), cu excepția instituțiilor publice (învățământ, administrație).

Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitecturală urbanistică şi retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.

În cazul alipirii construcției la limita de proprietate se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) şi art 612 (distanța minimă între construcții) din Codul Civil.

Retragere minimă față de latura posterioră

- poziționat la 2.80m față de limita amplasamentului

Retragere minima față de latura de sud-est a amplasamentului:

- poziționat la 13.45m față de limita amplasamentului

C. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAŞI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Pe aceeaşi parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte, conform R.L.U. GALATI.

Construcția a mai mult de două clădiri principale distincte pe aceeaşi parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii.

Distanțele între clădirile nealăturate, cu excepția construcțiilor de tip anexe, magazii, spații tehnice, pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte niciun inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanța minimă acceptată dintre clădirile principale trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc conf. R.L.U.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Pe amplasamentul generator PUZ există o singură construcție principală propusă spre extindere. Distanțele minime obligatorii între aceasta şi construcțiile anexe existente vor fi:

1. C1 față de C2 – distanța mimimă 1.50 m
2. C1 față de C3 – distanța mimimă 9.00 m
3. C1 față de C4 – distanța mimimă 5.50 m

D. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ŞI ANTROPICE

Fiind situată într-o zonă seismică, în proiectul tehnic se va ține cont de acest aspect şi se vor prevedea consolidări structurale ale clădirii existente.

10. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

1. există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.) şi au o lățime de minim 3.5 m, conf. Art 10, al. (2) R.L.U.
2. Pentru alte funcțiuni decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil şi pietonal să se realizeze direct din drumul public şi nu prin servitute de trecere.
3. Se va solicita aviz de la administrația drumurilor pentru amenajarea de noi accesuri carosabile.
4. Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conf art. 10, al. (4) din R.L.U.

5. Daca există activități ce presupun lucrul cu publicul, accesurile pietonale pe parcelă şi în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special asigurarea pantelor de scurgere ale apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile şi canalizarea acestora;

A. CIRCULAȚII RUTIERE

1. Accesul mijloacelor de stingere al incendiilor se va realiza din drumul de acces adiacent zonei studiate, str. Victor Vîlcovici.
2. Accesul rutier este posibil pe două laturi, de pe str. Victor Vîlcovici. Accesul controlat al vizitatorilor se realizează în parcarea paralelă cu str Oțelarilor. Parcarea de pe latura nord-estică nu este delimitată şi se poate utiliza temporar. Pe latura posterioară a corpului C1 se poate realiza doar accesul privat al utilizatorilor şi în caz de urgență, a mijloacelor de stingere a incendiilor.

B. CIRCULAȚII PIETONALE

- Accesul pietonal principal se realizează de pe str. Oțelarilor.
- Accesul secundar se realizează dinspre str. Victor Vîlcovici.
- Construcția principală se poate accesa şi din curtea posterioară, de către utilizatorii direcți, de pe laturile sud-est şi sud-vest.

C. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții şi instalații, cât şi în timpul funcționării clădirilor se va realiza în afara drumurilor publice.

Pe amplasament există 30 de locuri de parcare, dispersate în parcarea paralelă de pe str Oțelarilor şi pe str. Victor Vîlcovici şi se propun 4 locuri în curtea privată posterioră corpului principal C1.

Numărul locurilor de parcare respectă art. 5.1.2. din Hotărârea nr. 525/1996 modificată 2022.

În cazul realizării unor locuințe de serviciu, se va respecta H.C.L. nr. 477/31.10.2019.

11. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale, cu respectarea art. 28 din R.G.U. şi art. 14 din R.L.U. în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban.

1. Este obligatorie racordarea construcțiilor principale noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
2. Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canalizare funcțional care să fie racordat la rețeaua publică.
3. Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
4. Se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.
5. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nişe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă d.p.d.v. tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
6. Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații sau a elementelor de semnalizare de orice fel.
7. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
8. Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpii de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor.
9. Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
10. Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
11. Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în zonă.

Lucrările extindere şi mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către beneficiar în întregime.

Construcția este racordată la toate rețelele edilitare existente în zonă.

La rețeaua de alimentare cu apă se propune:

Clădirea C1 ce a generat PUZ va fi alimentată cu apă din conducta de apă rece OL Dn=200mm, montată în tunel tehnic vizitabil pe str. Victor Vâlcovici şi se va realiza cu conductă PEHD100, De=125mm, L= 12m, SDR17, Pn10 bari, până în punctul de branşare a hidrantului de incendiu exterior şi cu PEHD100, De=63mm, SDR17, Pn10bari până la linia de măsură proiectată.

Pe branşamentul de apă proiectat, operatorul Apă Canal a solicitat prevederea unui hidrant de incendiu exterior cu Dn=80mm, cu debitul nominal de 5,0 l/sec, ce va fi branşat înainte de linia de măsură.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

Firide de gaze naturale sau tablourile electrice vor fi poziționate în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Evacuarea deşeurilor rezultate în urma activităților gospodăreşti se va face cu pubele amplasate în limita amplasamentului şi vor fi împrejmuite pentru a evita vandalizarea acestora. Ridicarea deşeurilor se va realiza printr-un contract cu distribuitorul de servicii de salubritate local.

Se vor respecta condițiile din avizul de telecomunicații primit de la furnizorul ORANGE COMMUNICATIONS:

În cazul lucrărilor de execuție se va avea în vedere Avizul Condiționat de la ORANGE ROMANAIA COMMUNICATIONS S.A. în care se precizează următorele:

- Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange Communications. Pentru aceasta, cu 48h înainte de începere a lucrărilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistența tehnică, telefonic sau prin fax.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa unei Minute sau Conversații, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor şi Orange Communications, la predarea amplasamentului.
- În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse şi fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.
- Toate lucrările proiectare prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterante vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual şi în prezența delegaților Orange Communications.
- În cazul în care sunt produse avarii instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum şi daunele solicitate de clienții Orange Communications din cauza întreruperii furnizării seriviciilor, vor fi suportate de cel ce a produs avaria.
- Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor sau acordurilor, precum şi/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

12. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

Amplasamentul ce a generat PUZ are o suprafață de 2000.00 de mp şi o formă neregulată. Se va menține starea actuală a acestuia.

13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI

1. Spațiile verzi vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
2. Spațiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme, etc. se înierbează sau plantează.
3. Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice şi semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, etc.
4. Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de minim 20%.
5. Se va planta minim un arbore la 5 locuri de parcare.
6. Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de minim 3 m de aceasta.
7. Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice de pe alei şi din spațiile plantate.

Spațiile verzi reprezintă minim 20% din suprafața amplasamentului. Se vor realiza spații verzi cu plantații de arbuşti de mici dimensiuni pe terasa construcției principale C1. Conformarea spațiilor verzi este realizată în planşa U02 - Reglementări Urbanistice.

14. ÎMPREJMUIRI

1. Împrejmuirile se vor realiza în funcție de activitățile caracteristice ale clădirilor.
2. Clădirile publice sau de administrație vor avea amplasamentul delimitat prin spații verzi amenajate înspre spațiul public şi opac în zona privată situată spre alte vecinătăți.
3. Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public, cu excepția zonelor private din curțile posterioare.
4. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
5. Se interzice utilizarea sârmei ghimpate, precum şi a suprafețelor din policarbonat, PVC şi alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

Pentru funcțiunea de birouri şi funcțiuni mixte precum activități sportive, comerciale sau medicale, vor fi prevăzute pe fațada principală împrejmuiri realizate din jardiniere cu plante de înălțime mică spre medie.

În curtea privată cu acces dinspre str. Victor Vîlcovici se va utiliza împrejmuire opacă pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale şi asigurarea protecției vizuale.

SUBZONA FUNCȚIONALĂ C.B.L.2.1

1. OCUPAREA ŞI UTILIZAREA TERENULUI

Subzona C.B.L.2.1. este cuprinsă în zona de studiu prin Avizul de Oportunitate nr. 2/ 26.01.2022.

Terenul se află în cartierul Micro 21, Str. Victor Vîlcovici şi este adiacent terenului din subzona funcțională C.B.2.1

P.OT. – 40%

C.U.T. – 2.5

2. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Subzona C.B.L.2.1, studiată prin indicațiile Avizului de Oportunitate, are o suprafața de cca. **931.20 mp**. Conform planului topografic are o formă dreptunghiulară şi este accesibilă rutier pe latura de sud-vest a sa, de pe str. Victor Vîlcovici.

3. INDICI URBANISTICI EXISTENȚI

Conf. topo ***suprafața terenului*** *este de* ***931.20 mp***.
P.O.T. = 8 %
A.d. = 103.00 mp
C.U.T. = 0.11
A.c., construcții existente degradate – 80.00 mp / 8 %
Spațiu neamenajat şi vegetație haotică – 851.20 / 92%

4. INDICI URBANISTICI PROPUŞI

P.O.T. = 40 %
C.U.T. = 2.50
Hmax = 20 m
Regim maxim de înălțime = S+P+4E
Construcții propuse – 375.00 mp / 40 %
Circulații auto, platforme beton, parcaje – 325.00 mp / 35%
Circulații pietonale – 46.20 mp / 5%
Spații verzi – minim 20%

5. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la atic a clădirii va fi cea prevăzută în avizul de Oportunitate, respectiv PUZ Regenerare Urbană cartierele Micro 18, 19, 20, 21: Maxim **20 m** la atic, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului amenajat (CTA) în aria construibilă.

6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii şi va fi subordonat cerințelor şi prestigiului investitorilor şi zonei.

Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

Amplasamentul şi construcțiile aferente acestuia şi din împrejurimi, nu sunt supuse riscurilor naturale sau tehnologice.

Funcțiunile propuse nu vor utiliza substanțe poluante, nu vor degaja noxe şi nu vor reprezenta un pericol pentru zona rezidențială din vecinătate.

Apele uzate se vor deversa în canalizarea oraşului existentă pe străzile adiacente.

Deşeurile vor fi gestionate conform normelor în vigoare, astfel încât se vor amenaja platforme unde se va realiza colectarea selectivă a deşeurilor, în europubele protejate. Beneficiarul are obligația de a întocmi contract cu firma de salubritate locală;

Zonele libere neamenajate de pe amplasament vor fi transformate în spații verzi iar cele existente se vor reamenaja.

8. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției şi funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admişi ai P.O.T. şi C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament de urbanism.

Este obligatoriu ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se respecte condiționările impuse prin studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, străzi şi rețele edilitare publice identificate prin avizele de la autoritățile responsabile, evitând astfel pagube importante şi punerea în pericol a siguranței locuitorilor.

Circulațiile pietonale şi carosabile adiacente terenului nu vor fi afectate în timpul executării lucrărilor sau în timpul funcționării acesteia.

Se interzice deversarea apelor pluviale rezultate spre circulația pietonală şi carosabilă a străzilor de acces. Îndepărtarea apelor uzate se va realiza prin rețeaua de canalizare.

Deşeurile menajere se vor depozita în incintă, în spații amenajate special, în eropubele perfect etanşe. Pentru evacuarea gunoiului este obligatorie încheierea unui contract cu o firmă de salubritate specializată.

La poziționarea şi dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele şi actele normative în vigoare precum şi caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localității nu vor afecta urbanistic, funcțional şi compozițional cadrul construit.

Se vor evita de asemenea, depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele verzi plantate. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Amplasamentul situat în subzona CB2 este delimitat parțial în partea posterioară a construcției principale C1.

9. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezentul Regulament de Urbanism şi Planul U02 – Reglementări Urbanistice.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public şi cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmăreşte fronturile construite ale clădirilor

E. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIMANET

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații, conform R.L.U. şi PUZ Regenerare urbană Micro 19, 19, 20, 21:

1. Înscriere în regimul de aliniere existent al construcțiilor învecinate.
2. Păstrarea regimului de aliniere existent, dacă sunt construcții existente pe amplasament.
3. Amplasarea construcțiilor pe aliniamentul existent al parcelei se va realiza numai în cazul în care construcțiile nu au o înălțime mai mare de 3 m şi au o funcțiune comercială, precum vânzarea de produse alimentare şi nealimentare, depozitări temporare de tip easybox, etc.
4. În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găseşte calcanul unei clădiri viabile, retrasă de la aliniament, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3.00 m.
5. În cazul clădirilor înşiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
6. Clădirile pot avea "ieşinduri" (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita aliniamentelor propuse în planşa de regulament U02.

Regim de aliniere principal față de axul străzii Victor Vîlcovici, latura de N-E:

- Regimul de aliniere va fi definit de construcția principală de pe terenul situat în subzona C.B.2.1. Limita de construibilitate se impune la 10.80 față de axul străzii.

Regim de aliniere principal față de axul străzii Victor Vîlcovici, latura de S-E

- Regimul de aliniere este preluat de construcțiile învecinate – Bloc P+4E în partea de nord-est şi magazinul LIDL în partea de sud-vest.

Retrageri principale față de limita proprietății

- Retragerea față de limita amplasamentului pe latura de nord-est este de **2.40m.**
- Retragerea față de limita amplasamentului pe latura de sud-est este de **7.80m.**

F. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum şi dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Clădirile se pot amplasa în regim de construire discontinuu (izolate) sau continuu (înşiruite), cu excepția instituțiilor publice (învățământ, administrație).

Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitecturală urbanistică şi retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.

În cazul alipirii construcției la limita de proprietate se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) şi art 612 (distanța minimă între construcții) din Codul Civil.

G. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAŞI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Pe aceeaşi parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte, conform R.L.U. GALATI.

Construcția a mai mult de două clădiri principale distincte pe aceeaşi parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată şi aprobată conform legii.

Distanțele între clădirile nealăturate, cu excepția construcțiilor de tip anexe, magazii, spații tehnice, pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte niciun inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanța minimă acceptată dintre clădirile principale trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc conf. R.L.U.

Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Pe amplasamentul cuprins în subzona C.B.L.2.1, se vor respecta regulile din prezentul Regulament de Urbanism.

H. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ŞI ANTROPICE

Pe amplasamentul studiat conf. Avizului de Oportunitate, se vor respecta regulile din Regulamentul local de Urbanism al mun. Galați.

10. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

1. Există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.) şi au o lățime de minim 3.5 m, conf. Art 10, al. (2) R.L.U.
2. Pentru alte funcțiuni decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil şi pietonal să se realizeze direct din drumul public şi nu prin servitute de trecere.
3. Se va solicita aviz de la administrația drumurilor pentru amenajarea de noi accesuri carosabile.
4. Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conf art. 10, al. (4) din R.L.U.
5. Daca există activități ce presupun lucrul cu publicul, accesurile pietonale pe parcelă şi în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special asigurarea pantelor de scurgere ale apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile şi canalizarea acestora;

A. CIRCULAȚII RUTIERE

Accesul rutier se realizează de pe latura de sud-est a amplasamentului, de pe str. Victor Vîlcovici. În momentul în care se va propune o construcție nouă, se vor respecta regulile privind accesul pietonal din prezentul regulament de urbanism.

B. CIRCULAȚII PIETONALE

Accesul pietonal se realizează de pe latura de sud-est a amplasamentului, de pe str. Victor Vîlcovici. În momentul în care se va propune o construcție nouă, se vor respecta regulile privind accesul pietonal din prezentul regulament de urbanism.

C. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea va fi dimensionată conform funcțiunii propuse, Regulamentului local de Urbanism al oraşului Galați şi H.C.L. nr. 477/31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați.

11. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale, cu respectarea art. 28 din R.G.U. şi art. 14 din R.L.U. în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban.

1. Este obligatorie racordarea construcțiilor principale noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
2. Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canalizare funcțional care să fie racordat la rețeaua publică.
3. Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
4. Se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon.
5. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nişe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă d.p.d.v. tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
6. Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații sau a elementelor de semnalizare de orice fel.
7. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
8. Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpii de iluminat şi de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor.
9. Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
10. Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
11. Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii şi asigurării securității circulației în zonă.

În cazul propunerii unei noi funcțiuni, se vor respecta regulile din prezentul Regulament de Urbanism.

12. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Amplasamentul are o suprafață de cca. 931.20 mp şi o formă dreptunghiulară. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil, R.G.U. şi P.U.Z. Restructurare urbana a cartierelor Micro 18, 19, 20, 21.

13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

1. Spațiile verzi vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
2. Spațiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme, etc. se înierbează sau plantează.
3. Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice şi semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, etc.
4. Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de minim 20%.
5. Se va planta minim un arbore la 5 locuri de parcare.
6. Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de minim 3 m de aceasta.
7. Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice de pe alei şi din spațiile plantate.

Se vor respecta regulile din prezentul Regulament de Urbanism.

14. ÎMPREJMUIRI

1. Împrejmuirile se vor realiza în funcție de activitățile caracteristice ale clădirilor.
2. Clădirile publice sau de administrație vor avea amplasamentul delimitat prin spații verzi amenajate înspre spațiul public şi opac în zona privată situată spre alte vecinătăți.
3. Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public, cu excepția zonelor private din curțile posterioare.
4. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
5. Se interzice utilizarea sârmei ghimpate, precum şi a suprafețelor din policarbonat, PVC şi alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigențe ca şi în cazul aspectului exterior al construcției, precum tratarea arhitecturală corectă, evitarea imitațiilor şi armonizarea acesteia cu funcțiunea propusă.

ALTE CONDIȚIONĂRI

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a unui P.U.Z.

De asemenea, în cazul în care aceste modificări vor fi propuse de un colectiv diferit de elaboratorul inițial - S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. – se va solicita avizul scris al acestuia din urmă.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

PREVEDERI FINALE

Prezenta documentație urmăreşte realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic şi arhitectural în zona studiată. P.U.Z.-ul este compus din amplasamentul cu nr. cad. 101237 **(C.B.2.1)** şi vecinătatea directă, terenul alipit pe limita de sud-est **(C.B.L.2.1).**

Din punct de vedere funcțional, acestea vor fi încadrate în U.T.R. 36.1 şi vor fi denumite subzona C.B.2.1 şi respectiv, C.B.L.2.1. Limitele acestora pot fi studiate în planşa U02' – Reglementări urbanistice – subzone funcționale.

Reglementările propuse, respectiv indicii tehnici si urbanistici se pot studia în planşa aferentă Regulamentului Urbanistic, U02.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizațiile de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ŞI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform P.U.Z. Micro 18, 19, 20, 21 şi prezentei documentații de urbanism, în **U.T.R. 36.1** se regăsesc următoarele utilizări pentru **C.B.2.1** şi **C.B.L.2.1**:

ART. 1 - Utilizări admise

- Sedii de companii şi firme în clădri specializate pentru birouri;
- Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- Servicii de formare-informare;

- Centre comerciale, galerii comerciale, comerț specializat;
- Centre comerciale de dimensiuni medii şi mari (mall) definite conform prevederilor Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor şi serviciilor de piață;
- Showroom-uri auto în construcții special amenajate;
- Servicii şi echipamente pentru activități socio-culturale;
- Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- Servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- Centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom);
- Hoteluri şi alte facilități de cazare;
- Alimentație publică;
- Instituții, servicii şi echipamente publice (administrație, învățământ, sănătate, etc.);
- Clădiri de cult;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Circulații pietonale;
- Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- CBL – locuințe;

ART. 2 - Utilizări admise cu condiționări

- În zonele de tip CBL – Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică şi servicii profesionale)
- În zonele de tip CBL – se admite schimbarea destinației apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate şi profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii şi având un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 și 18), cum ar fi: cabinet medical, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc. Funcțiunile, altele decât locuirea, dar care funcționează în acelaşi corp de clădire să aibă un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul locuințelor sunt permise şi comerț cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc., cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor şi cu obținerea acordului acestora.
- Cazinouri – în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

ART. 3 - Tipuri interzise de ocupare şi utilizare

- Conversia apartamentelor existente din clădirile cu locuințe colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. Utilizări admise cu condiționări
- Comerț en-gros;

- Spaţii de comercializare a autovehiculelor, service-uri şi vulcanizări auto, spălătorii auto şi staţii de carburanţi;
- Spaţii de depozitare şi platforme de depozitare exterioare;
- Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- Activităţi de producţie, distribuţie şi depozitare desfăşurate în unităţi cu mai mult de 9 angajaţi;
- Desfigurarea arhitecturii clădirilor şi deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor;
- Activităţi poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariţia vegetaţiei;
- Activităţi care intră sub incidenţa prevederilor HG nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

1. **PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**
   Pentru U.T.R. 36.1 (C.B.2.1 si C.B.L.2.1) va fi **POT – 40%**

2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
   Pentru U.T.R. 36.1 (C.B.2.1 si C.B.L.2.1) va fi **CUT – 2.50**

MODIFICĂRI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa şi numai prin avizarea şi aprobarea noii teme de proiectare de către Consiliul Judeţean Galati, respectiv Consiliul Local Galaţi şi cu acordul proiectantului.

RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEŢINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

Prezenta documentaţie are la bază planuri topografice şi studii geotehnice. Pentru etapele următoare se vor întocmi studii geotehnice detaliate pentru fiecare amplasament în parte. Intervenţiile asupra clădirilor existente se vor face în baza expertizelor tehnice.

Întocmit,
Şef de proiect,
arh. Ion-Daniel Vişan

arh. Emilia Pascariu

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ion Daniel A.
VIŞAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ROMÂNIA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

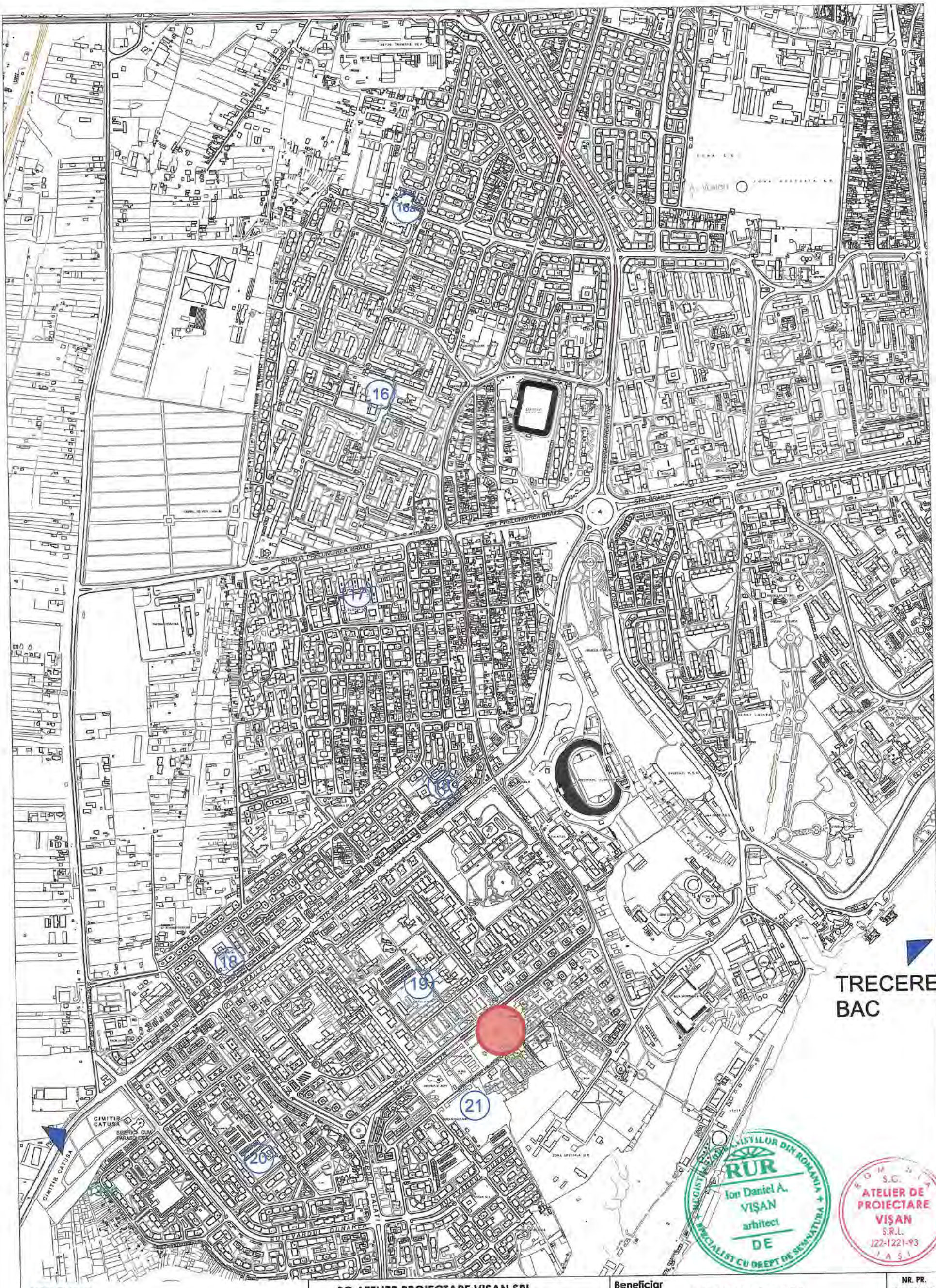
PARTE DESENATĂ

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

ROM S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI



LEGENDA

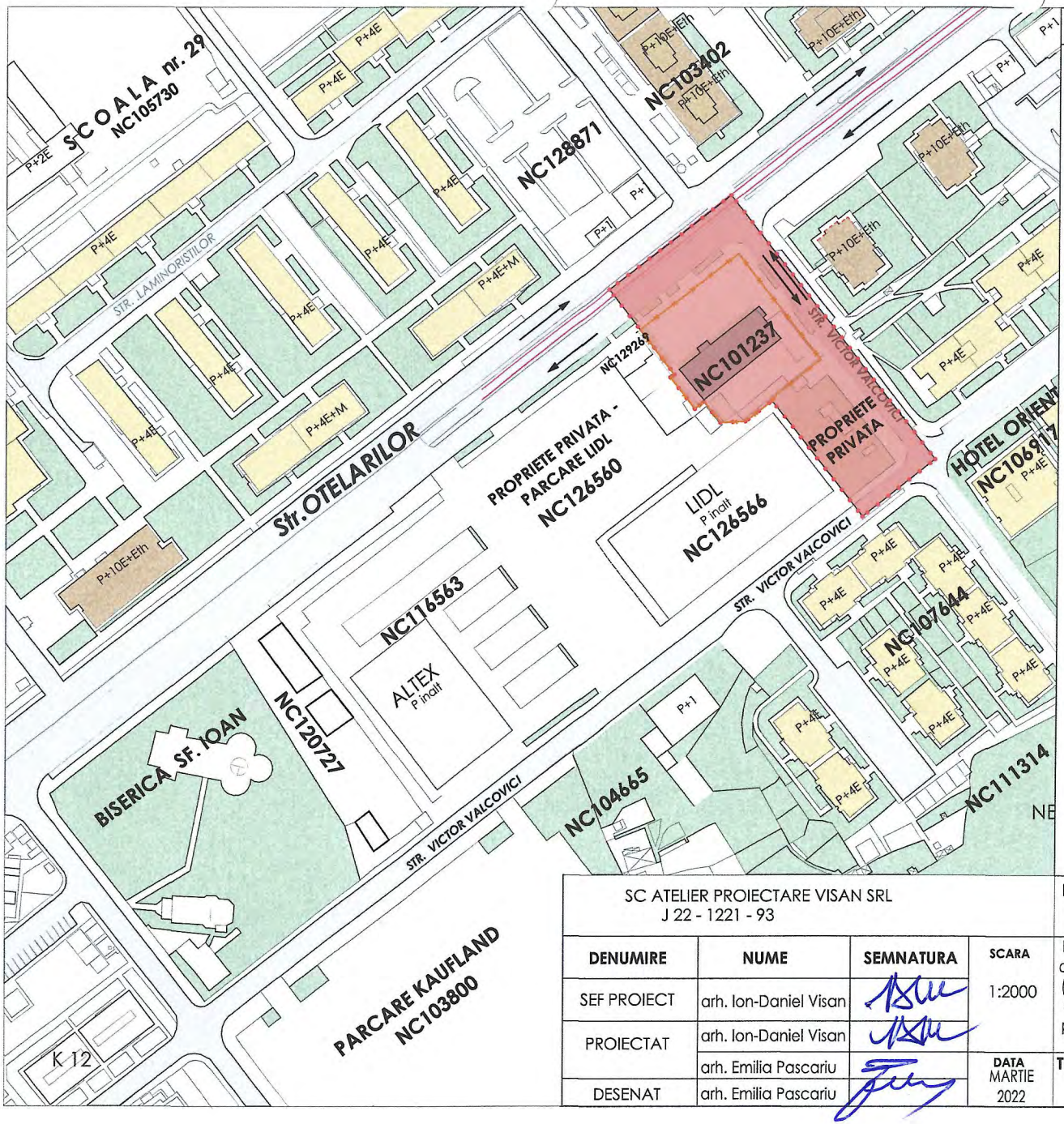
Zona studiata

ACCES MUNINCIPIU GALATI

RUR
Ion Daniel A.
VIŞAN
arhitect
DE

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L.	NR. PR. 03/2022
DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:10000		
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan				
	arh. Emilia Pascariu		DATA MARTIE 2022	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	NR. PLANSA U00
DESENAT	arh. Emilia Pascariu				



LEGENDA

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LINIE TRAMVAI
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- CONSTRUCTIE EXISTENTA STUDIATA IN CADRUL P.U.Z.
- CONSTRUCTII CU REGIM INALTIME P - P+2E
- CONSTRUCTII CU REGIM DE INALTIME P+4E
- CONSTRUCTII CU REGIM DE INALTIME > P+10E
- CIRCULATII AUTO
- SPATII VERZI EXISTENTE

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ion Daniel A. VIȘAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L.
J22-1221-93
IAȘI

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan	
	arh. Emilia Pascariu	
DESENAT	arh. Emilia Pascariu	

SCARA 1:2000

DATA MARTIE 2022

Beneficiar
S.C. SERVLAND S.R.L.

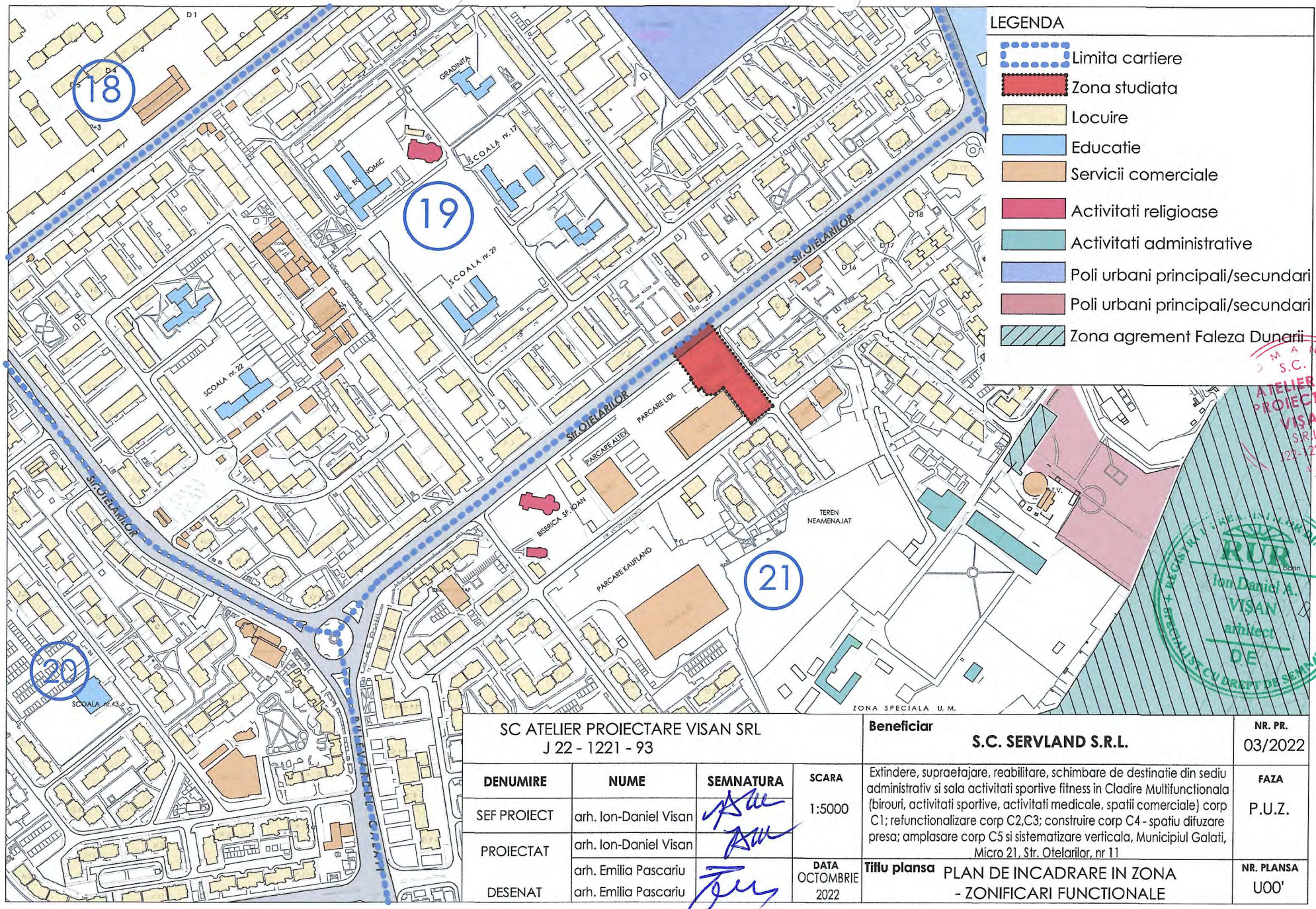
NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

Titlu plansa
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

NR. PLANSA U00'



SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.

NR. PR. 03/2022

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan	
DESENAT	arh. Emilia Pascariu arh. Emilia Pascariu	

SCARA 1:5000

DATA OCTOMBRIE 2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

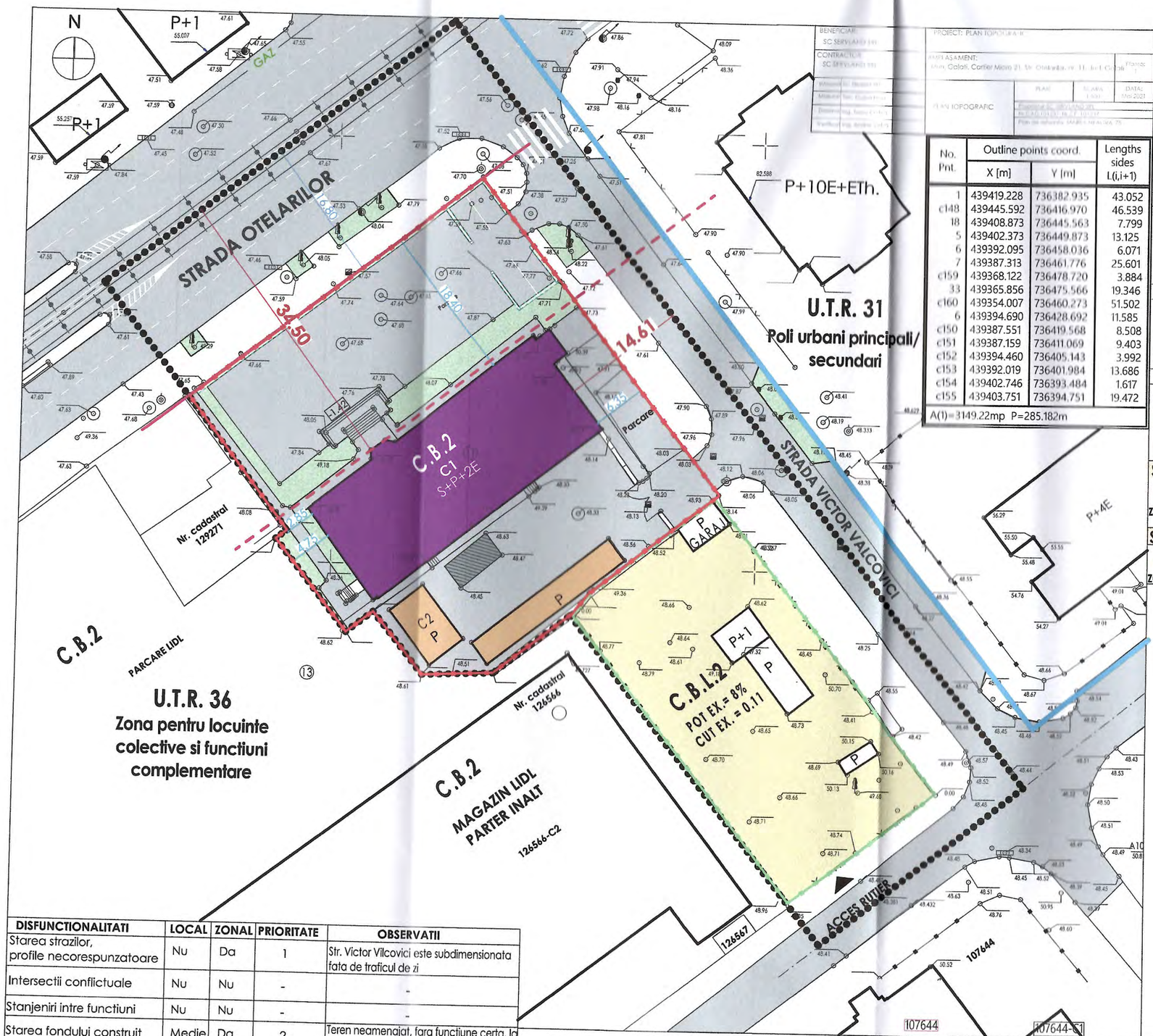
FAZA P.U.Z.

Titlu plansa PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ZONIFICARI FUNCTIONALE

NR. PLANSA U00'

ROMANIA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VISAN S.R.L. J22-1221-93 S I

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA + RUR Ion Daniel A. VISAN arhitect DE



No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472

A(1)=3149.22mp P=285.182m

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE STUDIAT PRIN PUZ
- LIMITA UTR
- REGIM DE ALINIERE
- ALINIAMENT

SUBZONE FUNCTIONALE

C.B.2.1. - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe, exclusiv locuire, situată în afara perimetrului Zonei Centrale

C.B.L.2.1. - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului Zonei Centrale

CONSTRUCTII

- CONSTRUCTIE EXISTENTA STUDIATA
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PARTER
- CONSTRUCTIE EXISTENTA INVECINATA

CIRCULATII SI SPATII VERZI

- CIRCULATII RUTIERE, CIRCULATII PIETONALE, PLATOFORME BETONATE
- SPATII VERZI SAU FASII VERZI EXISTENTE
- SPATIU NEAMENAJAT CU VEGETATIE CRESCUTA HAOTIC

SUPRAFETE EXISTENTE BENEFICIAR, S. TEREN 2000.00 mp:

U.T.R. 36 C.B.2. ZONA MIXTA	Constructii existente Ac = 471+40+64mp	575.00	29%	POT= 29% CUT= 0.98 Ad_{total}=1958.00 mp	Circulatii pietonale	205.00	10%
	Circulatii auto, platf. beton, parcaje	1051.00	52%		Spatii verzi	170.00	9%

SUPRAFETE EXISTENTE PROPRIETATE UTCON S.A., S. TEREN 931.20 mp:

U.T.R. 36 C.B.L.2. ZONA MIXTA	Constructii existente Ac = 17+55+8mp	80.00	8%	Ad_{total}=103.00 mp	POT= 8%	CUT= 0.11

DISFUNCTIONALITATI	LOCAL	ZONAL	PRIORITATE	OBSERVATII
Starea strazilor, profile necorespunzatoare	Nu	Da	1	Str. Victor Vilcovici este subdimensionata fata de traficul de zi
Intersectii conflictuale	Nu	Nu	-	-
Stanjeniri intre functiuni	Nu	Nu	-	-
Starea fondului construit	Medie	Da	2	Teren neamenajat, fara functiune certa, la limita amplasamentului beneficiarului
Ocuparea terenurilor. Spatii libere	Da	Da	3	Teren partial construit, cu constructii degradate, spatii verzi neamenajate si vegetatii haotice, la limita amplasamentului beneficiarului
Conditii dificile de fundare	Nu	-	-	Cf. Studiu Geotehnic
Riscuri naturale si antropice	Nu	Nu	-	In conditii actuale, date
Surse de poluare majore	Nu	Nu	-	-
Retele utilitati: retea electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie	Nu	Nu	-	Existente

Stefan Florin Andrei — Stefan-Florin Andrei OCPI, B, GL, 0133 2022.02.23 14:25:03 +02'00'

RUR — Ion Daniel A. VIȘAN arhitect DE — REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

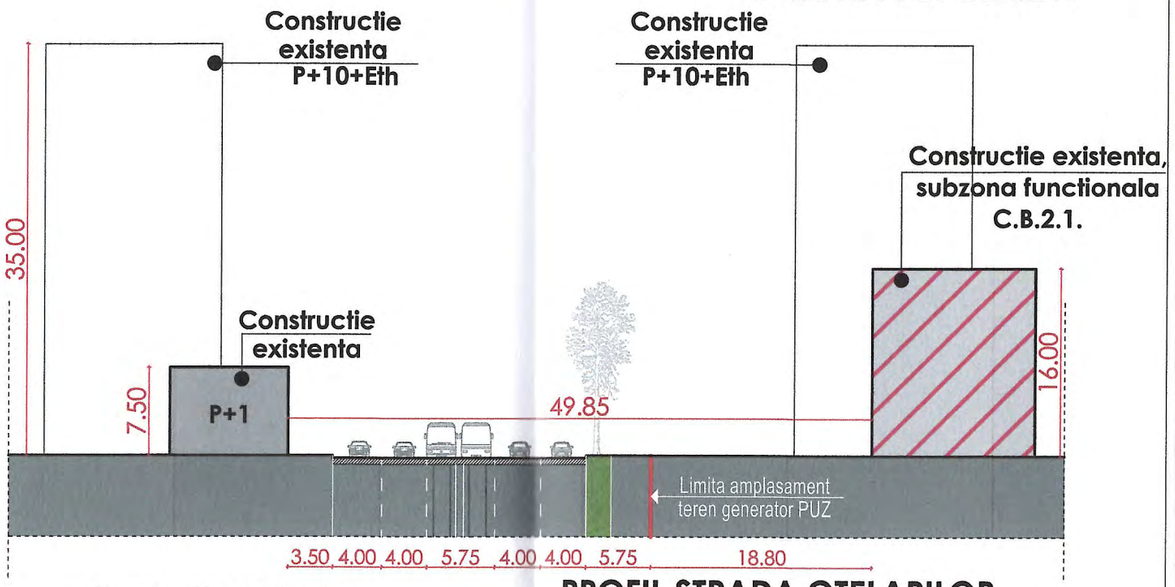
S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L. J22-1221-93 IAȘI

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

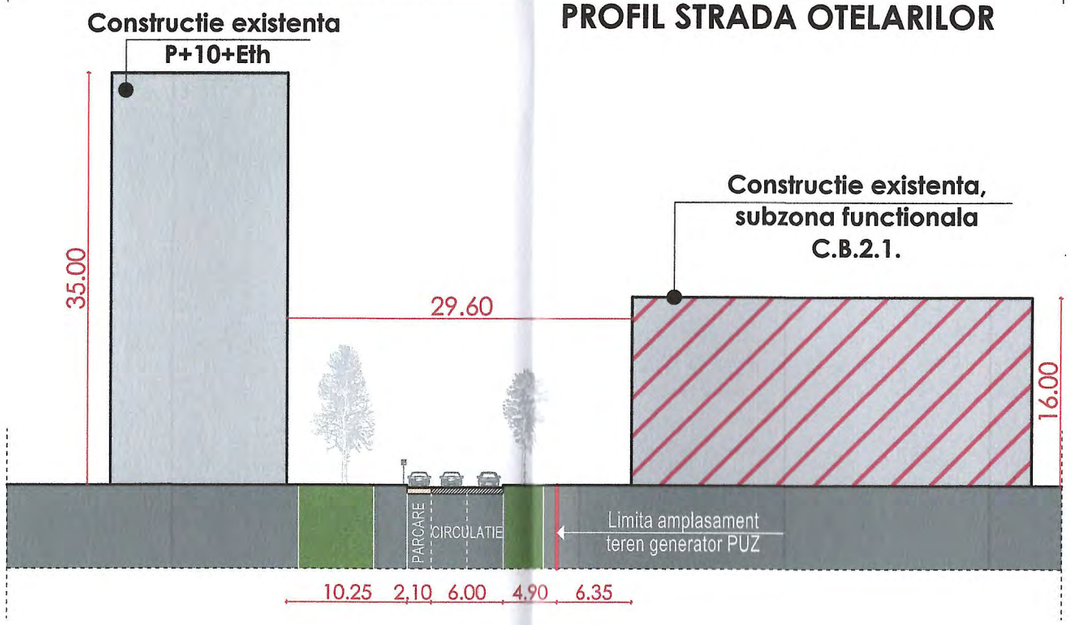
Emilian Florin Eftinca — Semnat digital de Emilian Florin Eftinca Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.	NR. PR. 03/2022
DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan				
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan arh. Emilia Pascariu		DATA OCTOMBRIE 2022	Titlu plansa PLAN DE SITUATIE EXISTENT	NR. PLANSA U01
DESENAT	arh. Emilia Pascariu				

SUBZONA FC. C.B.2.1.



PROFIL STRADA OTELARILOR

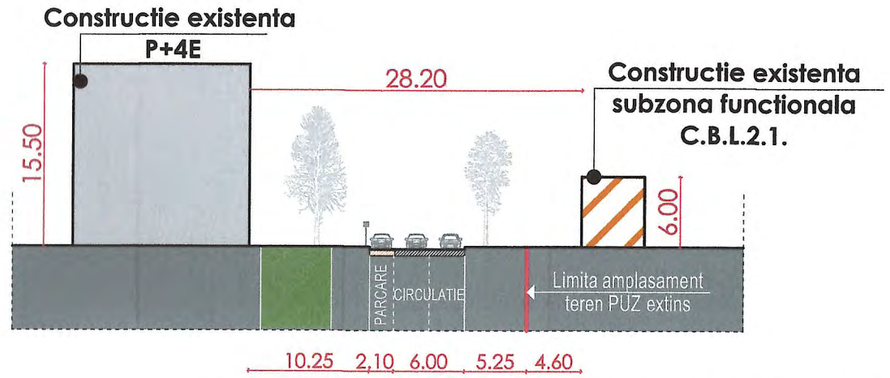


PROFIL STRADA V. VILCOVICI - SEGMENT ESTIC

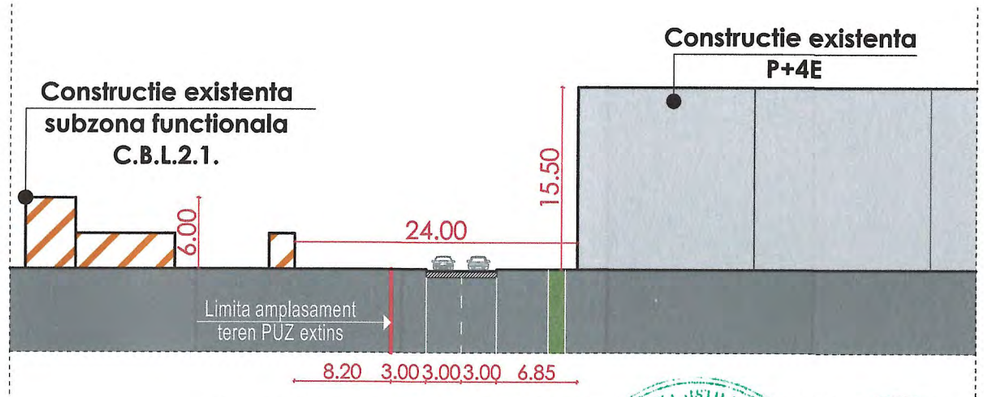
LEGENDA

- Constructii existente
- Constructii existente in plan secundar
- Constructie propusa - subzona functionala C.B.2.1.
- Constructie propusa - subzona functionala C.B.L.2.1.
- Profil stradal
- Spatiu verde
- Delimitare amplasament

SUBZONA FC. C.B.L.2.1.



PROFIL STRADA V. VILCOVICI - SEGMENT ESTIC

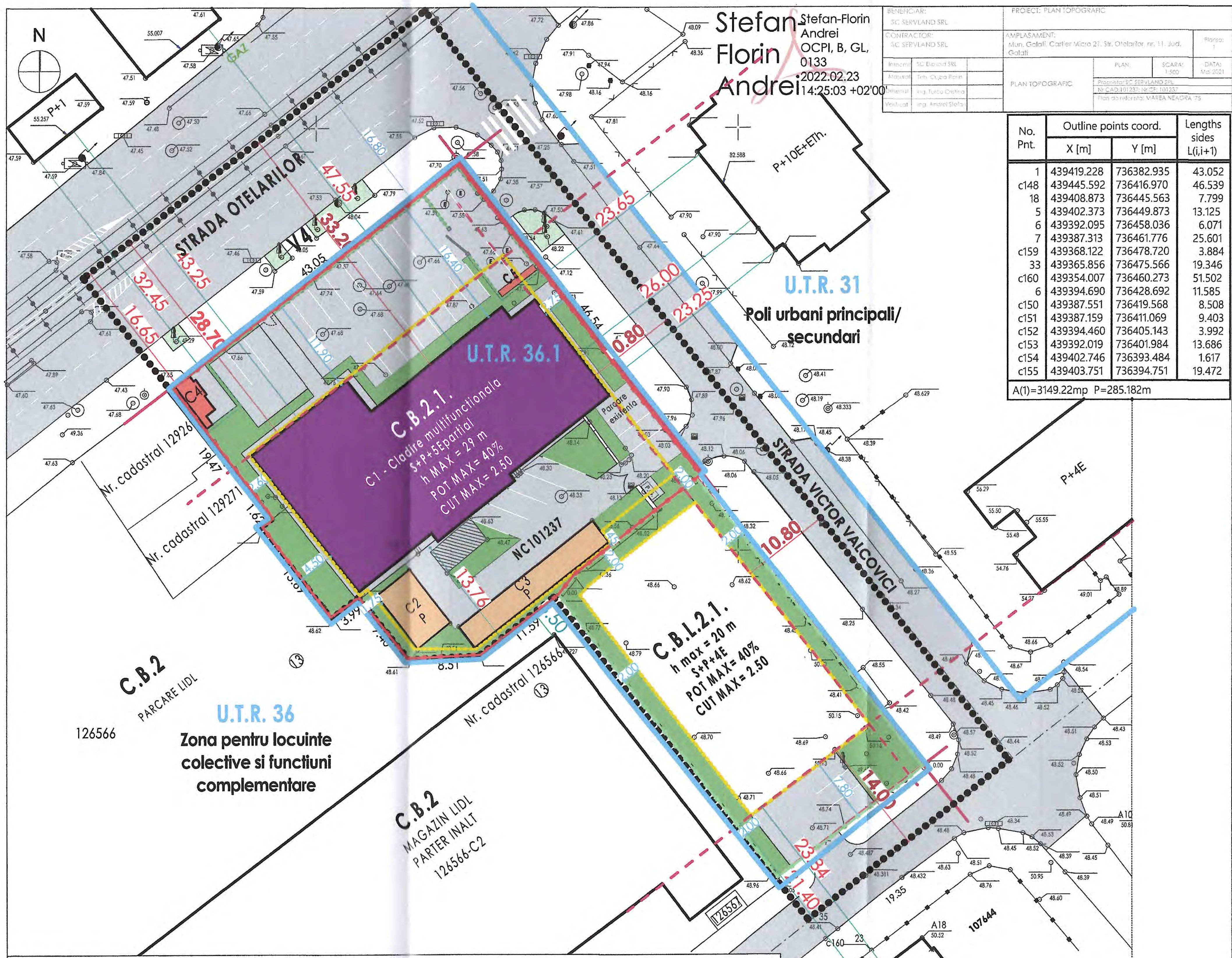


PROFIL STRADA V. VILCOVICI - SEGMENT SUDIC

RUR Ion Daniel A. VIŞAN arhitect DE

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.	NR. PR. 03/2022
DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:500		
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan				
	arh. Emilia Pascariu		DATA OCTOMBRIE 2022	Titlu plansa PROFILE STRADALE PUZ STUDIAT SITUATIE EXISTENTA	NR. PLANSA U01.1
DESENAT	arh. Emilia Pascariu				



Stefan Florin Andrei
Stefan-Florin Andrei
OCPI, B, GL, 0133
2022.02.23 14:25:03 +02'00'

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472

A(1)=3149.22mp P=285.182m

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE
- ARIE CONSTRUIBILA
- LIMITA UTR
- REGIM DE ALINIERE
- ALINIAMENT

SUBZONE FUNCTIONALE

C.B.2.1. - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe, exclusiv locuire, situată în afara perimetrului Zonei Centrale

C.B.L.2.1. - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului Zonei Centrale

CONSTRUCTII

- CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE EXTINDERE SI SUPRAETAJARE
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA
- CONSTRUCTIE ANEXA PROPUSA
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE

CIRCULATII SI SPATII VERZI

- CIRCULATII RUTIERE, CIRCULATII PIETONALE, PLATOFORME BETONATE
- SPATII VERZI SAU FASII VERZI EXISTENTE
- SPATII VERZI SAU FASII VERZI PROPUSE

TEREN NC 101237, GENERATOR PUZ

U.T.R. 36.1 C.B.2.1. ZONA MIXTA	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
	2000.00 mp	40%	2.50	S+P+4+$E_{partial}$	29.00 m

TEREN PROP. UTCON S.A., PUZ EXTINS PRIN AVIZ OPORTUNITATE

U.T.R. 36.1 C.B.L.2.1. ZONA MIXTA	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
	931.20 mp	40%	2.50	S+P+4+$E_{partial}$	20.00 m

BILANT TERITORIAL TEREN GENERATOR PUZ, NC101237

SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUZ: 2000.00 mp

SUPRAFETE EXISTENTE			EXISTENT	SUPRAFETE PROPUSE			PROPUS
Constructii existente Ac = 471+40+64mp	575.00	29%	POT= 29%	Constructii propuse Ac=672+40+64+13+12+4	805.00	40%	POT= 40%
Circulatii auto, platf. beton, parcaje	1051.00	52%	CUT= 0.98	Circulatii auto, platf. beton, parcaje	660.00	33%	
Circulatii pietonale	205.00	10%		Circulatii pietonale	135.00	7%	CUT= 2.50
Spatii verzi	170.00	9%	Ad_i=1958 mp	Spatii verzi	400.00	20%	Ad_i=4717 mp

FUNCTIUNI:

CORP C1 - Spatiu multifunctional (birouri, activitati sportive, locuinta seriviciu)

CORP C2 - Spatiu depozitare

CORP C3 - Spatiu tehnic

CORP C4 - Difuzare presa

CORP C5 - Easybox

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ion Daniel A. VIȘAN
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
D E

ROMANIA
S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L.
J22-1221-93
IAȘI

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca
Semnat digital de Emilian Florin Eftinca
Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

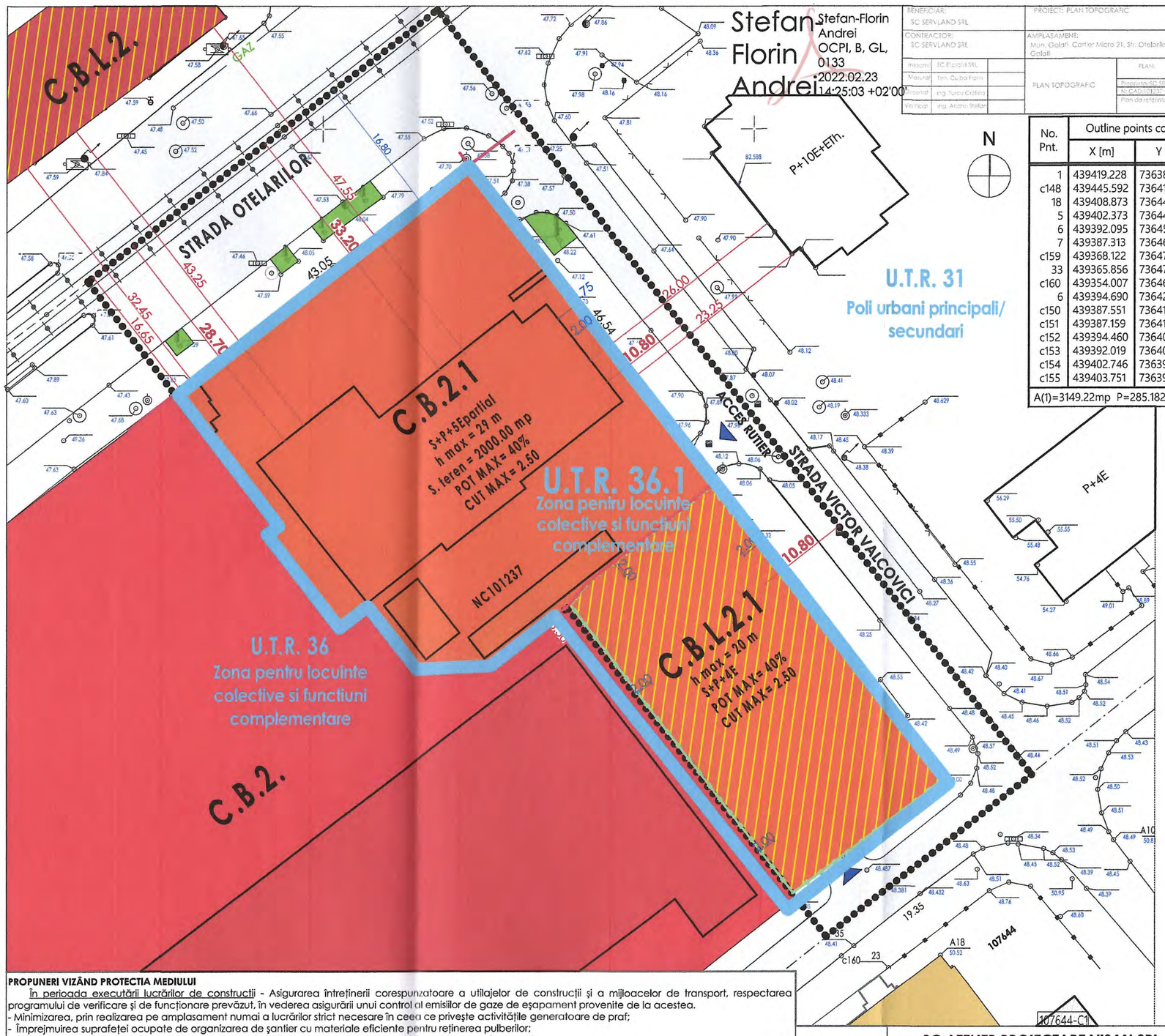
În perioada executării lucrărilor de constructii - Asigurarea întreținerii corespunzatoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.

- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrărilor strict necesare în ceea ce privește activitățile generatoare de praf;
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din constructii și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei de descarcare a materialelor de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, asfel încât să nu se producă derapaje, noroi, băltire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

În etapa de functionare - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.

- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezența unei perdele de vegetației poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L.	NR. PR. 03/2022
DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11	FAZA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:500		P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan				
	arh. Emilia Pascariu		DATA OCTOMBRIE 2022	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA U02
DESENAT	arh. Emilia Pascariu				



Stefan-Florin Andrei
Stefan-Florin Andrei OCPI, B, GL, 0133
2022.02.23 14:25:03 +02'00'

BENEFICIAR: SC SERVLAND SRL		PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC	
CONTRACTOR: SC SERVLAND SRL		AMPLASAMENT: Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati	Planse: 1
Intocmit:	SC Elizabeta SRL	PLAN TOPOGRAFIC	PLAN:	SCARA: 1:500	DATA: Mai 2021
Masurat:	Ing. Cubaj Florin		Proiectant SC SERVLAND SRL
Desenat:	Ing. Turcu Cristina		Nr.CAD:101237, Nr.CF: 101237
Verificat:	Ing. Andrei Stefan		Plan de referinta: MAREA NEAGRA 75

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472

A(1)=3149.22mp P=285.182m

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT TEREN GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE

SUBZONE FUNCTIONALE

- **SUBZONA FC. PROPUSA C.B.2.1 - Subzona de tip central cu fc. complexe, cu exceptia locuirii, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu inaltime maxima 29m si regim de inaltime S+P+5E$_{partial}$**
- **SUBZONA FC. PROPUSA C.B.L.2.1 - Subzona de tip central cu fc. complexe, inclusiv locuire, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu inaltime maxima 20m si regim de inaltime S+P+4E**
- SUBZONA FC. C.B.2 - Subzona de tip central cu fc. complexe, cu exceptia locuirii, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu cladiri de inaltime medie
- SUBZONA FC. C.B.L.2 - Subzona de tip central cu fc. complexe, inclusiv locuire, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu clădiri de înălțime medie (P+3-4, 4N-5N, Hmax 20m)

CIRCULATII SI SPATII VERZI

- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATII VERZI

INDICI URBANISTICI DISPUSI PE SUBZONE FUNCTIONALE

	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
U.T.R. 36.1 C.B.2.1. ZONA MIXTA	2000.00 mp	40%	2.50	S+P+4+E$_{partial}$	29.00 m

	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
U.T.R. 36.1 C.B.L.2.1. ZONA MIXTA	931.20 mp	40%	2.50	S+P+4+E$_{partial}$	20.00 m

PROPUNERI VIZÂND PROTECTIA MEDIULUI

În perioada executării lucrărilor de construcții - Asigurarea întreținerii corespunzatoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrărilor strict necesare în ceea ce privește activitățile generatoare de praf;
- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din constructii și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei de descarcare a materialelor de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, bălțire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

În etapa de functionare - Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradală, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.
- Deșeuri de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea si transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Prezența unei perdele de vegetației poate atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces

RUR
Ion Daniel A. VIȘAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA

ROMA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L. J22-1221-93 IAȘI

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca
Semnat digital de Emilian Florin Eftinca
Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:500
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan		
	arh. Emilia Pascariu		DATA OCTOMBRIE 2022
DESENAT	arh. Emilia Pascariu		

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.

NR. PR. 03/2022

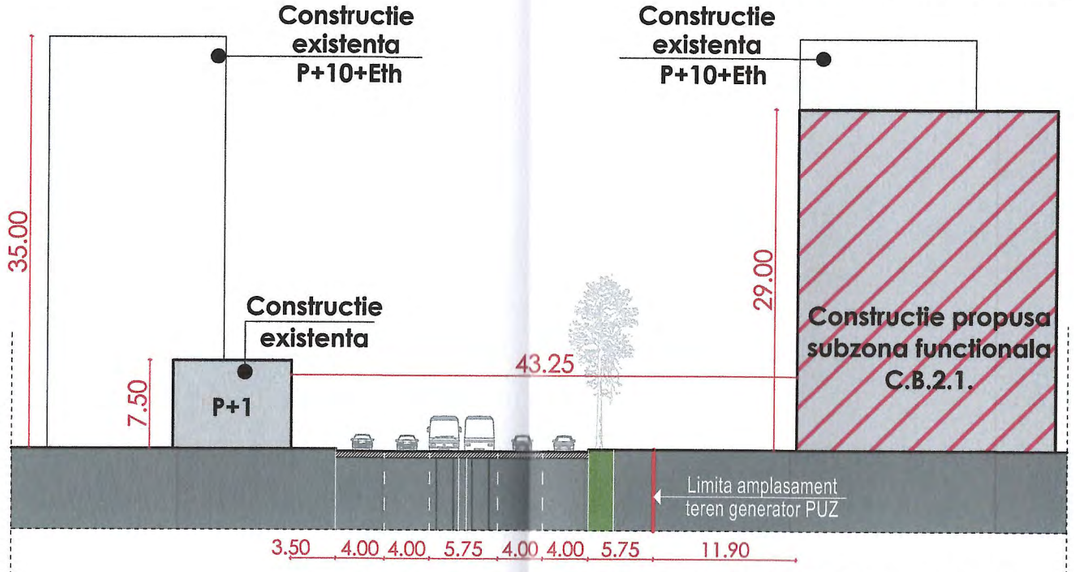
Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

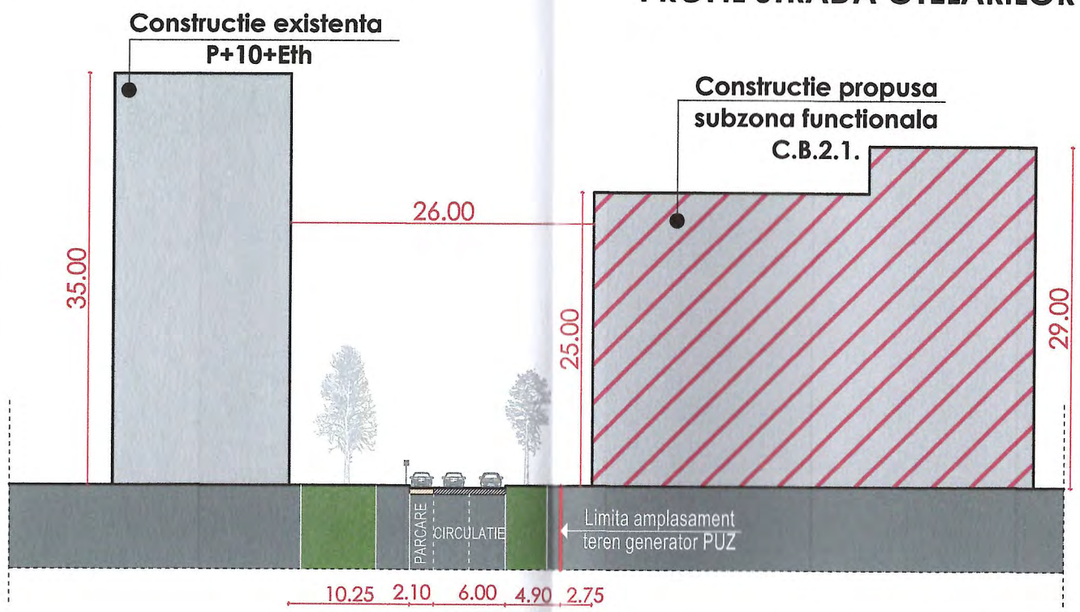
Titlu plansa REGLEMENTARI URBANISTICE SUBZONE FUNCTIONALE

NR. PLANSA U02'

SUBZONA FC. C.B.2.1.



PROFIL STRADA OTELARILOR

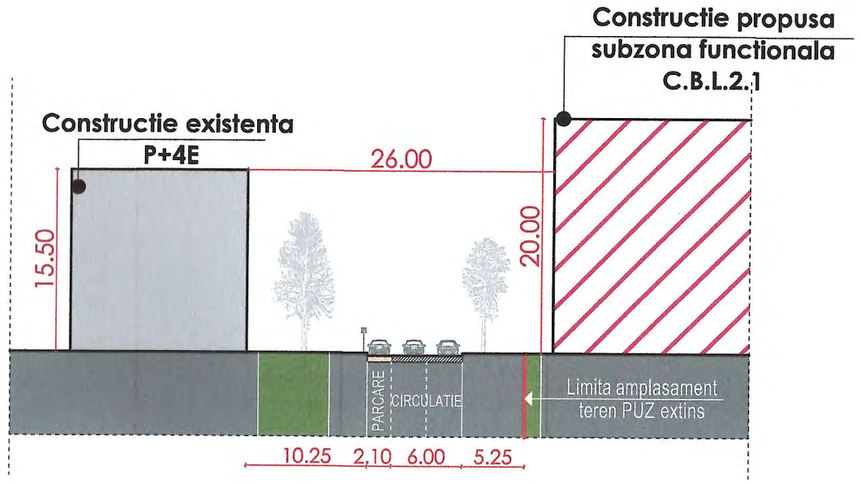


PROFIL STRADA V. VILCOVICI - SEGMENT ESTIC

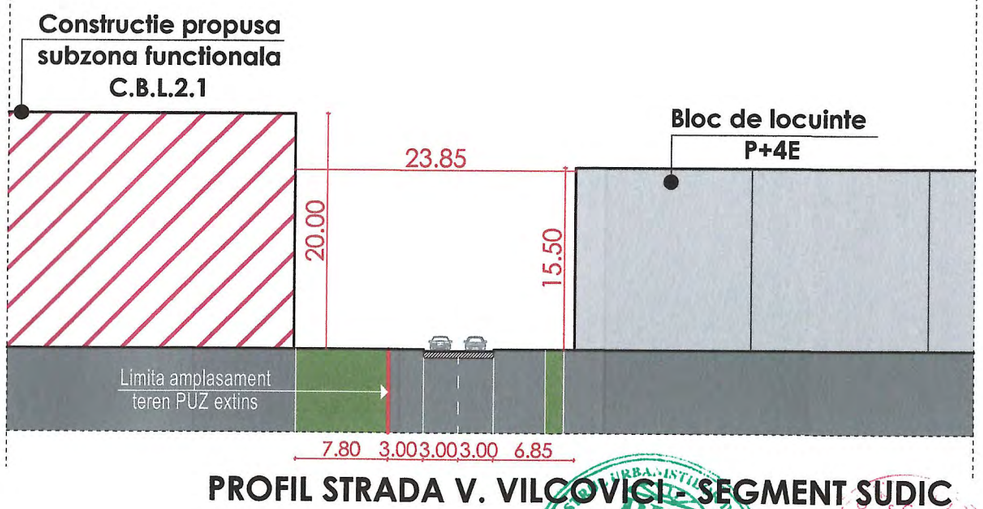
LEGENDA

- Constructii existente
- Constructii existente in plan secundar
- Constructie propusa - subzona functionala C.B.2.1.
- Constructie propusa - subzona functionala C.B.L.2.1.
- Profil stradal
- Spatiu verde
- Delimitare amplasament

SUBZONA FC. C.B.L.2.1.



PROFIL STRADA V. VILCOVICI - SEGMENT ESTIC

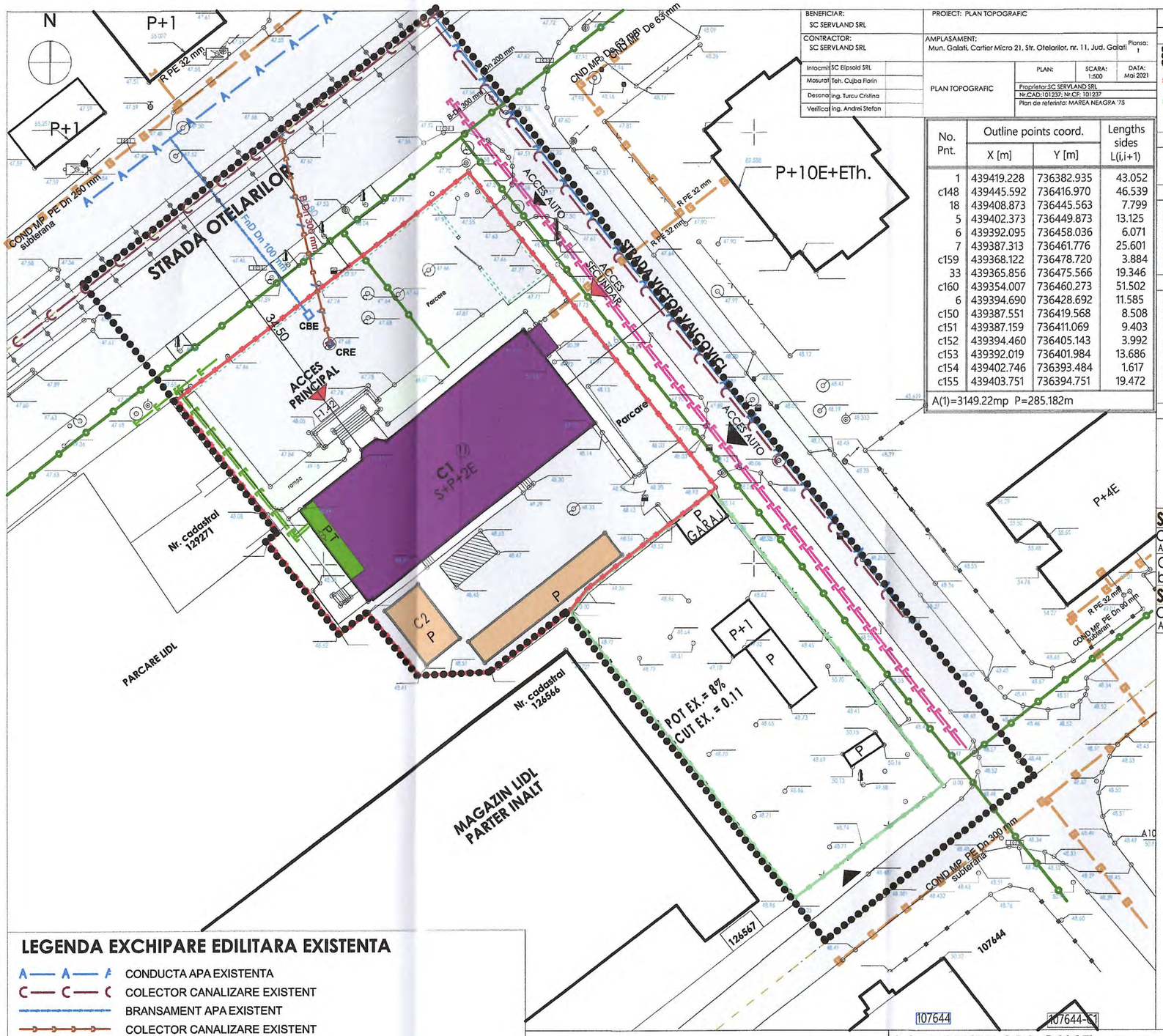


PROFIL STRADA V. VILCOVICI - SEGMENT SUDIC

RUR Ion Daniel A. VIȘAN arhitect DE

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L. J22-1221-93 IAȘI

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL J 22 - 1221 - 93				Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.	NR. PR. 03/2022
DENUMIRE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan		1:500		
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan				
	arh. Emilia Pascariu		DATA OCTOMBRIE 2022	Titlu plansa PROFILE STRADALE PUZ STUDIAT SITUATIE PROPUSA	NR. PLANSA U02.1
DESENAT	arh. Emilia Pascariu				



BENEFICIAR:	PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC
SC SERVLAND SRL	
CONTRACTOR: SC SERVLAND SRL	AMPLASAMENT: Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati — Planșa: 1
Intocmit: SC Elpsold SRL	PLAN TOPOGRAFIC — PLAN: — SCARA: 1:500 — DATA: Mai 2021
Masurat: Teh. Cujba Florin	Proprietar:SC SERVLAND SRL
Desenat: ing. Turcu Cristina	Nr.CAD:101237; Nr.CF: 101237
Verificat: ing. Andrei Stefan	Plan de referinta: MAREA NEAGRA '75

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472
A(1)=3149.22mp P=285.182m			

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT TEREN GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE
- AX DRUM

ZONE DE ACCES
- ACCES AUTO
- ACCES CORP C1

CONSTRUCTII
- CONSTRUCTIE EXISTENTA STUDIATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PARTER

CIRCULATII SI SPATII VERZI
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATII VERZI
- LINIE DE TRAMVAI
- ARBORE

UTILITATI
- HIDRANT
- LAMPADAR
- STALP
- AERISITOR
- CANALIZARRE
- CAMIN DE VIZITARE
- GAGER
- NUMAR POSTAL
- PANOU ELECTRIC

SUPRAFETE EXISTENTE BENEFICIAR, S. TEREN 2000.00 mp:

Constructii existente Ac = 471+40+64mp	575.00	29%	POT= 29% CUT= 0.98 Ad_{total}=1958.00 mp	Circulatii pietonale	205.00	10%
Circulatii auto, platf. beton, parcaje	1051.00	52%		Spatii verzi	170.00	9%

SUPRAFETE EXISTENTE PUZ EXTINS, S. TEREN 931.20 mp:

Constructii existente Ac = 17+55+8mp	80.00	8%	Ad_{total}=103.00 mp	POT= 8%	CUT= 0.11

LEGENDA EXCHIPARE EDILITARA EXISTENTA
- A — A — A CONDUCTA APA EXISTENTA
- C — C — C COLECTOR CANALIZARE EXISTENT
- BRANSAMENT APA EXISTENT
- COLECTOR CANALIZARE EXISTENT
- CBE CAMIN BRANSAMENT EXISTENT
- CRE CAMIN RACORD EXISTENT
- RETEA ORANGE
- E — E — E — E LES 6 KW
- E — E — E — E LES 20 KW
- PT POST TRANSFORMARE
- G — G — G RETEA GAZE NATURALE

RUR Ion Daniel A. VIȘAN arhitect DE — REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ROMÂNIA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L. J22-1221-93 IAȘI

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca — Semnat digital de Emilian Florin Eftinca Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

Stefan Florin Andrei — Stefan-Florin Andrei OCPI, B, GL, 0133 2022.02.23 14:25:03 +02'00'

S.C. PROINSTAL S.R.L. GALATI
J 17/389/2000; R13140464; Tel/Fax 0236 / 319047

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	ing. Dumitra Borcea	
DESENAT	ing. Dumitra Borcea	

SCARA 1:500 — DATA IUNIE 2022

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.

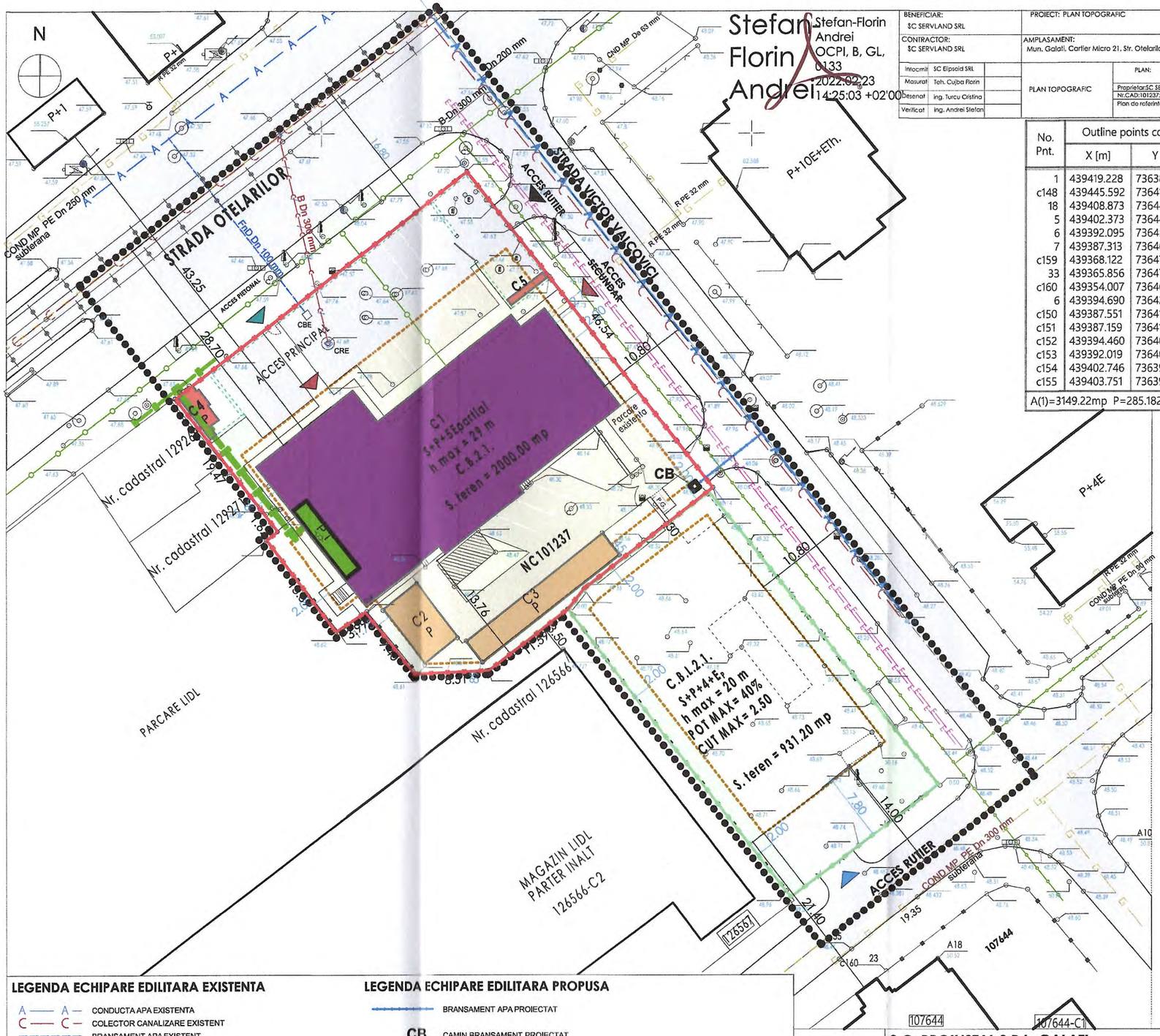
NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

Titlu plansa ECHIPARI EDILITARE - SITUATIE EXISTENTA

NR. PLANSA U03



Stefan Florin Andrei

Stefan-Florin Andrei OCPI, B, GL, 0133 2022.02.23 14:25:03 +02'00'

BENEFICIAR: SC SERVLAND SRL	PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC
CONTRACTOR: SC SERVLAND SRL	AMPLASAMENT: Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati — Planșa: 1
Intocmit: SC Elpsoid SRL	PLAN TOPOGRAFIC — PLAN: — SCARA: 1:500 — DATA: Mai 2021
Masurat: Teh. Cujba Florin	Proprietar:SC SERVLAND SRL
Desenat: ing. Turcu Cristina	Nr.CAD:101237; Nr.CF: 101237
Verificat: ing. Andrei Stefan	Plan de referinta: MAREA NEAGRA '75

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472
A(1)=3149.22mp P=285.182m			

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT TEREN GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE
- ARIE CONSTRUIBILA
- AX DRUM

ZONE DE ACCES
- ACCES AUTO
- ACCES CORP C1
- ACCES PIETONAL

CONSTRUCTII
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PARTER
- CONSTRUCTIE ANEXA PROPUSA PARTER
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- JARDINIERA
- GARD DE BETON

CIRCULATII SI SPATII VERZI
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATII VERZI
- P.G. PUNCT GOSPODARESC

UTILITATI
- H HIDRANT
- LAMPADAR
- STALP
- CANALIZARRE
- CAMIN DE VIZITARE
- GAGER
- PANOU ELECTRIC
- AERISITOR
- NUMAR POSTAL

TEREN NC 101237, GENERATOR PUZ

U.T.R. 36.1 C.B.2.1. ZONA MIXTA	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
	2000.00 mp	40%	2.50	S+P+4+E$_{partial}$	29.00 m

TEREN INVECINAT, PUZ EXTINS PRIN AVIZ OPORTUNITATE

U.T.R. 36.1 C.B.L.2.1. ZONA MIXTA	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
	931.20 mp	40%	2.50	S+P+4+E$_{partial}$	20.00 m

BILANT TERITORIAL TEREN GENERATOR PUZ, NC101237

SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUZ: 2000.00 mp

SUPRAFETE EXISTENTE				SUPRAFETE PROPUSE			
Constructii existente Ac = 471+40+64mp	575.00	29%	EXISTENT	Constructii propuse Ac=672+40+64+13+12+4	805.00	40%	PROPUS
Circulatii auto, platf. beton, parcaje	1051.00	52%	POT= 29%	Circulatii auto, platf. beton, parcaje	660.00	33%	POT= 40%
Circulatii pietonale	205.00	10%	CUT= 0.98	Circulatii pietonale	135.00	7%	CUT= 2.50
Spatii verzi	170.00	9%	Ad.=1958 mp	Spatii verzi	400.00	20%	Ad.=4717 mp

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA — RUR — Ion Daniel A. VIȘAN arhitect — DE — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

ROMANIA — S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIȘAN S.R.L. J22-1221-93 — IASI

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca — Semnat digital de Emilian Florin Eftinca Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA
- A —— A — CONDUCTA APA EXISTENTA
- C —— C — COLECTOR CANALIZARE EXISTENT
- BRANSAMENT APA EXISTENT
- COLECTOR CANALIZARE EXISTENT
- CBE CAMIN BRANSAMENT EXISTENT
- CRE CAMIN RACORD EXISTENT
- RETEA ORANGE
- E —— E —— E — LES 6 KW
- LES 20 KW
- PT POST TRANSFORMARE
- G —— G — RETEA GAZE NATURALE
- CONDUCTA APA EXISTENTA

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA PROPUSA
- BRANSAMENT APA PROIECTAT
- CB CAMIN BRANSAMENT PROIECTAT

S.C. PROINSTAL S.R.L. GALATI
J 17/389/2000; R13140464; Tel/Fax 0236 / 319047

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	ing. Dumitra Borcea	
DESENAT	ing. Dumitra Borcea	

SCARA 1:500

DATA IUNIE 2022

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.

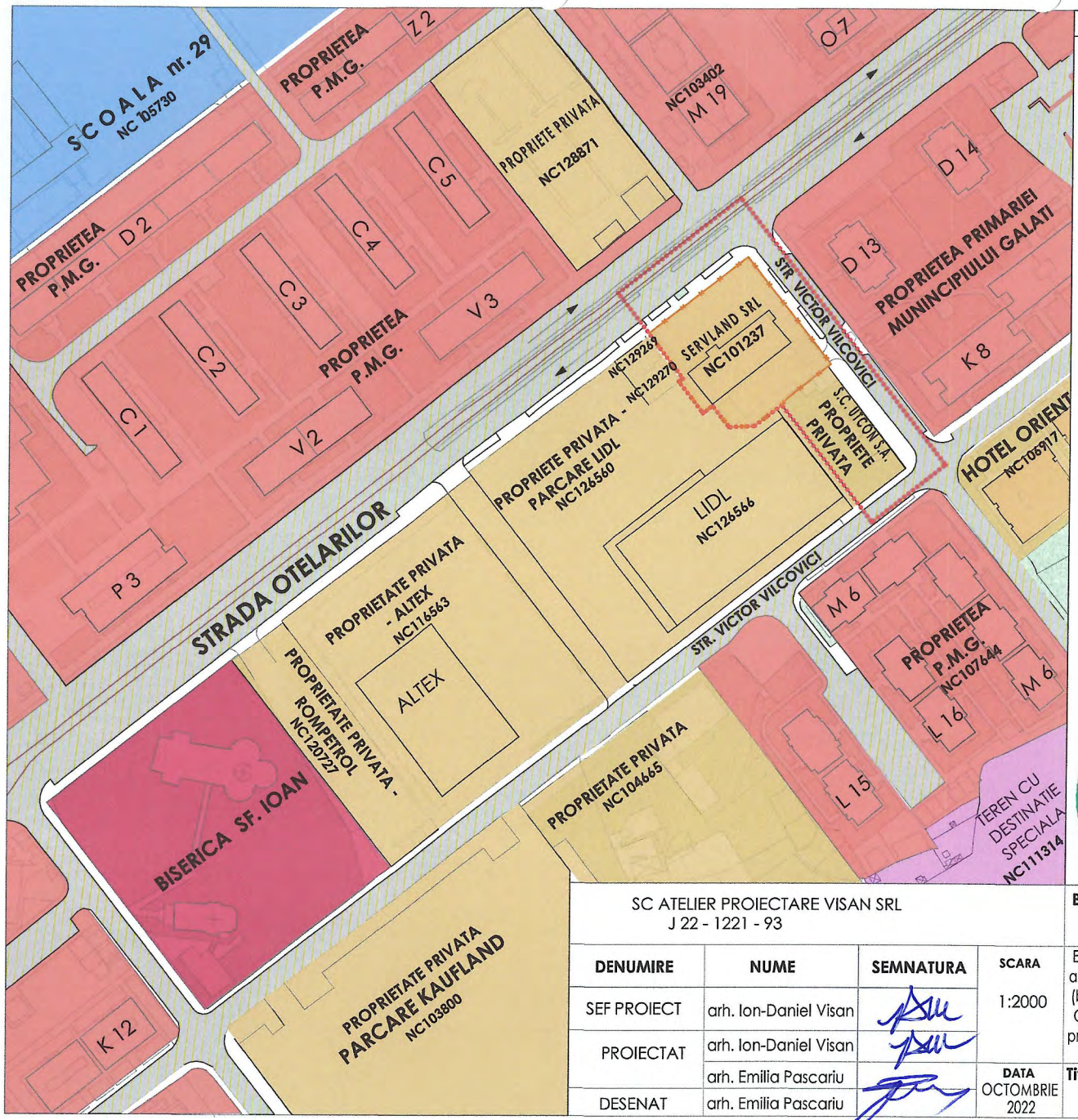
NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

Titlu plansa ECHIPARI EDILITARE - SITUATIE PROPUSA

NR. PLANSA U03.1



LEGENDA

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LINIE TRAMVAI
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- TEREN P.M.G. - LOCUINTE COLECTIVE
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA DETINUT DE PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE
- PROPRIETATE PUBLICA - ACTIVITATI EDUCATIONALE
- FUNCTIE RELIGIOASA - PROPRIETATEA BOR
- TEREN CU DESTINATIE SPECIALA - U.M.
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL - STRAZI

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA
RUR
Ion Daniel A.
VIȘAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ROMÂNIA
S.C.
ATELIER DE PROIECTARE
VIȘAN
S.R.L.
J22-1221-93

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan	
	arh. Emilia Pascariu	
DESENAT	arh. Emilia Pascariu	

SCARA 1:2000

DATA OCTOMBRIE 2022

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.

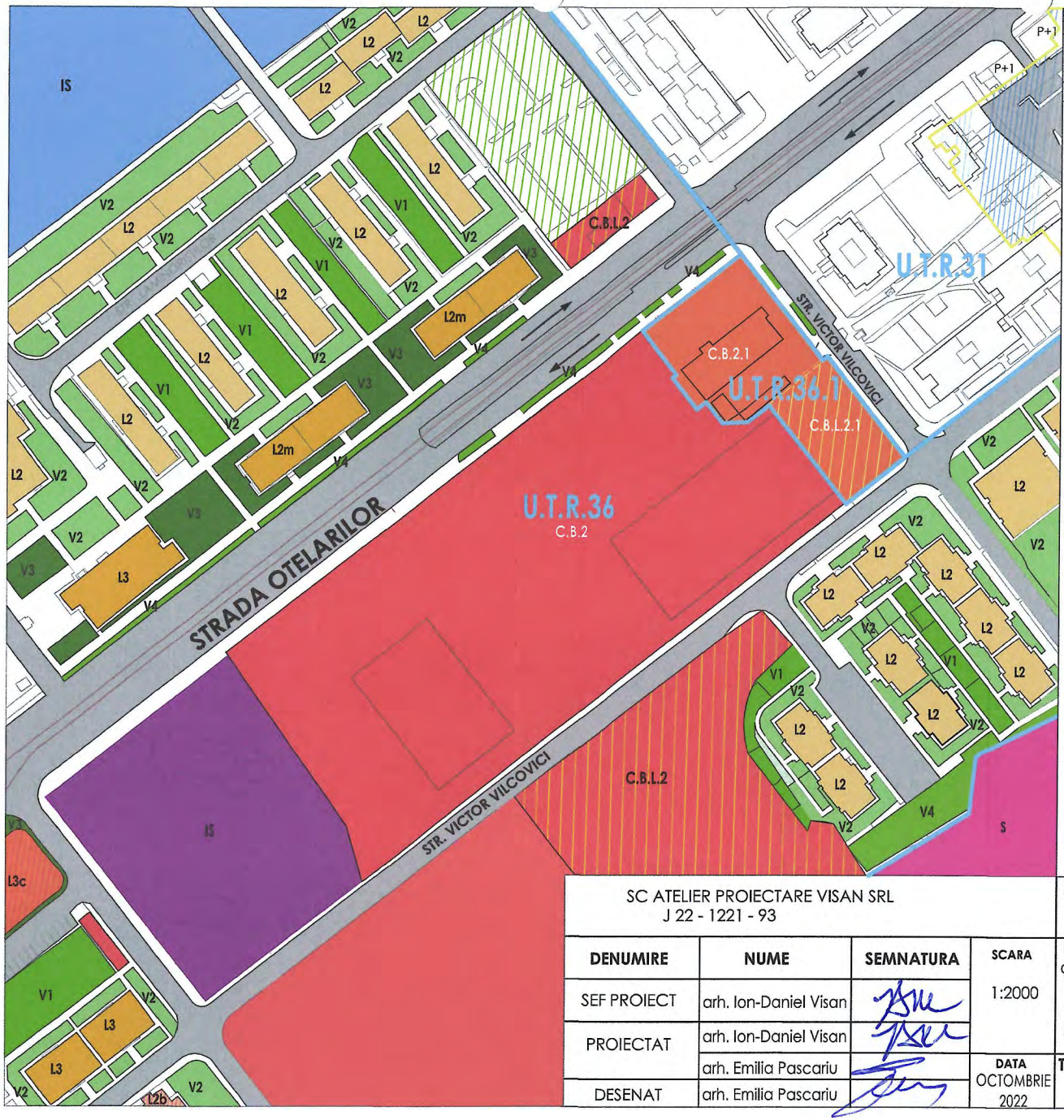
NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati , Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

Titlu plansa PLAN DE INCADRARE IN ZONA - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

NR. PLANSA U04



LEGENDA

LIMITA U.T.R.

SUBZONE FUNCTIONALE

- C.B.2.1 — SUBZONA FC. PROPUSA C.B.2.1 - Subzona de tip central cu fc. complexe, cu exceptia locuirii, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu inaltime maxima 29m
- C.B.L.2.1 — SUBZONA FC. PROPUSA C.B.L.2.1 - Subzona de tip central cu fc. complexe, inclusiv locuire, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu inaltime maxima 20m
- C.B.2 — SUBZONA FC. C.B.2 - Subzona de tip central cu fc. complexe, cu exceptia locuirii, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu cladiri de inaltime medie
- C.B.L.2 — SUBZONA FC. C.B.L.2 - Subzona de tip central cu fc. complexe, inclusiv locuire, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, cu clădiri de înălțime medie (P+3-4, 4N-5N, Hmax 20m)
- IS — SUBZONA FUNCTIONALA IS - Culte
- IS — SUBZONA FUNCTIONALA IS - Invatamant
- L2 — SUBZONA FC. L2 - Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie (P+3-4, 4N-5N, Hmax 18m)
- L2m — SUBZONA FC. L2m - Locuire colectivă existentă (constituită) de tip urban cu clădiri de înălțime medie pentru care se admite mansardarea constructiilor existente (P+3-4+M, 4N-6N, Hmax 18m)
- L2b — SUBZONA FC. L2b - Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie prevăzute cu la parter cu spatii comerciale rezultate din conversia locuintelor (P+3-4, 4N-5N, Hmax 18m)
- L3 — SUBZONA FC. L3 - Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mare (P+4 - P+10, 11N, Hmax 35m)
- L3c — SUBZONA FC. L3c - Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mare prevăzute la parter cu spatii comerciale din proiectul initial (P+4 - P+10, 11N, Hmax 35m)
- ZIR22 — SUBZONA FUNCTIONALA ZIR 22 Situri arheologice - Cavou roman
- V — SUBZONA FUNCTIONALA V - Zone în care este posibilă realizarea de spatii plantate de tip V1 prin amplasarea parcajelor în subteran
- V1 — SUBZONA FUNCTIONALA V1 - Parcuri
- V2 — SUBZONA FUNCTIONALA V2 - Subzona pentru spatii plantate aferente condominiilor
- V3 — SUBZONA FUNCTIONALA V3 - Subzona spatiilor verzi aferente marilor bulevarde
- V4 — SUBZONA FUNCTIONALA V4 - Subzona plantatiilor de alinitament si de protectie
- S — SUBZONA FUNCTIONALA S - Zona cu destinatie speciala

ROMANIA RUR Ion Daniel A. VIŞAN arhitect DE + REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA + SPECIALIST + CONCEPT DE SEMNĂTURA

ROMANIA S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IASI

SC ATELIER PROIECTARE VISAN SRL
J 22 - 1221 - 93

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	arh. Ion-Daniel Visan	
	arh. Emilia Pascariu	
DESENAT	arh. Emilia Pascariu	

SCARA 1:2000

DATA OCTOMBRIE 2022

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.

NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

Titlu plansa PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SUBZONE FUNCTIONALE

NR. PLANSA U05

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

STUDIU GEOTEHNIC

P.U.Z.

EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REABILITARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU ADMINISTRATIV ŞI SALĂ ACTIVITĂȚI SPORTIVE FITNESS ÎN CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ (BIROURI, ACTIVITĂȚI SPORTIVE, ACTIVITĂȚI MEDICALE, SPAȚII COMERCIALE) CORP C1; REFUNCȚIONALIZARE CONSTRUCȚII CORP C2, C3; CONSTRUIRE CORP C4 – SPAȚIU DIFUZARE PRESĂ; AMPLASARE CORP C5 ŞI SISTEMATIZARE VERTICALĂ;

Str. Oțelarilor, nr. 11, mun. Galați, jud. Galați

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93 IAŞI

GEOTECPLANT

SC GEOTEC PLANT SRL
Nr. 4697/11.03.2022

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat astăzi, 11.03.2022, între ing. Barbacaru Ioana-Lavinia, reprezentant al S.C. GEOTEC PLANT S.R.L., în calitate de prestator și dl/dna. ..... PASCARIU GHEORGHE ....., reprezentat al S.C. SERVLAND S.R.L. GALAȚI, în calitate de beneficiar cu ocazia predării:

- 2 (două) exemplare pe suport hârtie și un exemplar format electronic: **Studiu Geotehnic** pentru obiectivul ***„Imobil din Galați, str. Oțelarilor, fosta clădire – CTA PC2 Galați, în vederea reabilitării, reamenajării și supraetajării cu 2 nivele”***.

Prezentul proces verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, ambele originale, câte unul pentru fiecare parte.

AM PRIMIT,

S.C. SERVLAND S.R.L. GALAȚI

.....

AM PREDAT,

S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.

ing. Barbacaru Ioana-Lavinia

SOCIETATEA COMERCIALĂ GEOTEC PLANT S.R.L. RO23872008 J22/1507/2008 IAȘI - ROMÂNIA

Numele si prenumele verificatorului atestat:
Certificat de atestare nr. 06617/ 02.07.2004
Dr.Ing. **BOȚU NICOLAE**
Adresa: **Str. Arcu, nr. 3, ap. 34, Iasi, 700125**
Tel: **0722 424 816**

Nr:...117...../11.03.2022
conform registrului de evidenta

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta **Af** a studiului geotehnic:

Imobil din Galați, str. Oțelarilor, fosta clădire – CTA PC2 Galați, în vederea reabilitării, reamenajării și supraetajării cu 2 nivele

Faza: **Studiu Geotehnic**

1. *DATE DE IDENTIFICARE*:
- Proiectant general: -
- Proiectant specialitate: S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.
- Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L.
- Amplasament: Str. Oțelarilor, nr.11, mun. Iași
- Data prezentării documentului pentru verificare: 11.03.2021

2. *DOCUMENTAȚIE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:*

Studiu Geotehnic nr. 4687/08.03.2022:

Piese Scrise: Date generale, Date privind terenul din amplasament, Prezentarea informațiilor geotehnice privind terenul de fundare, Evaluarea informațiilor geotehnice, Recomandări privind soluțiile de fundare, Reglementări tehnice de referință.

Piese Desenate: Plan de amplasare în zonă, Plan de situație – amplasare prospecțiuni geotehnice, Fișă foraj geotehnic

3. *CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIEI:*

Conform cerințelor beneficiarului, pe amplasament se dorește realizarea supraetajării imobilului investigat cu regimul actual de înălțime S+P+2E. De asemenea, se dorește execuția unor lucrări de reabilitare și reamenajare a acestuia.

Stratificația terenului este:

f01 (8.00m): –(0.00-0.90)m – Umplutură de praf argilos cafeniu, cu rare zone negre și pietriș; –(0.90-4.20)m – Pământ sensibil la umezire (PSU), alcătuit din praf argilos cafeniu, cu plasticitate redusă, tare, cu compresibilitate redusă; -(4.20-8.00) - Argilă prăfoasă cafenie, cu plasticitate mijlocie, tare.

Nivelul apei subterane nu a fost interceptată pe toată adâncimea forajului geotehnic f01.

Conform NP 112-2014 pentru lățimea fundației B=1.00m, capacitatea portantă a terenului la adâncimea de -4,00m este:

- pentru starea limită de deformații: p_{pl} = 324,81 kPa
- pentru starea limită de capacitate portantă: p_{cr} = 762,11 kPa.

În urma efectuării lucrărilor de decopertare la nivelul fundațiilor, s-a constatat faptul că sistemul de fundare al imobilului se prezintă sub formă de radier general cu grinzi cu grosimea de aproximativ 40cm. Cota inferioară a radierului de fundare a fost identificată la adâncimea de -4,00m față de CTA.

CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului.

11.03.2022

Am primit 2 exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat 2 exemplare
Verificator tehnic atestat MLPAT
Dr. Ing. BOȚU NICOLAE

GEOTECPLANT

CertRom
SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID 296157
ISO 9001

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU

"Imobil din Galați, str. Oțelarilor, fosta clădire – CTA PC2 Galați, în vederea reabilitării, reamenajării și supraetajării cu 2 nivele"

Beneficiar: S.C. SERVLAND S.R.L. GALAȚI

Elaborator: S.C. GEOTEC PLANT S.R.L. IAȘI

Nr./Data: 4687/08.03.2022

Beneficiar	Întocmit	Verificator tehnic atestat MTCT, cerința Af
S.C. SERVLAND S.R.L. GALAȚI	S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.	Dr. Ing. Nicolae BOȚU

- MARTIE 2022 –

S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.
Municipiul Iași, Jud. Iași, Reg. Com.: J22/1507/2008, CUI: 23872033
Cont Bancar: RO67INGB0000999909292596
Str. Ștefan Octavian Iosif, Nr. 18.; Telefon mobil: 0728 958 050; E-mail: office@geotecplant.ro

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. GEOTEC PLANT S.R.L. IAȘI

Întocmit:
Ing. Ioana-Lavinia BARBACARU
Dr. Ing. Andreea-Cristina BITIR

Investigații de teren:
Ing. Cornel LUPUȘORU

Analize de laborator:

S.C. PROEXROM S.R.L. Iași

Șef laborator Ing. Marian BAHNA

Verificator proiect atestat MTCT, domeniul A_f:
Dr. Ing. Nicolae BOȚU

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. DATE GENERALE

1.1. Denumire obiectiv
1.2. Amplasare obiectiv
1.3. Proiectant general
1.4. Proiectant de specialitate – faza S.G.
1.5. Unități care au participat la investigarea terenului
1.6. Date privind sistemul constructiv preconizat

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. Caracteristici seismice
2.2. Caracteristici geomorfologice și geologice
2.3. Caracteristici hidrologice și hidrogeologice
2.4. Caracteristici climatice
2.5. Descrierea situației actuale și istoricul amplasamentului
2.6. Condiții referitoare la vecinătățile lucrării
2.7. Încadrarea amplasamentului conform Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V-a – Zone de risc natural

3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE PRIVIND TERENUL DE FUNDARE

3.1. Prezentarea lucrărilor de teren efectuate
3.2. Metodele, utilajele și aparatura folosite
3.3. Metode folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor
3.4. Prospecțiuni și caracteristici geotehnice
3.5. Informații privind apa subterană
3.6. Denumire laborator care a efectuat investigațiile de laborator

4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

4.1. Încadrarea lucrării în categoria geotehnică
4.2. Interpretarea rezultatelor obținute în cadrul investigațiilor de teren și analizelor de laborator

5. RECOMANDĂRI PRIVIND SOLUȚIILE DE FUNDARE

6. REGLEMENTĂRI TEHNICE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE:

1. Plan de încadrare în zonă.....SG01
2. Plan de situație - Amplasare prospecțiuni geotehnice.....SG02
3. Fișă foraj geotehnic F01

1. DATE GENERALE

1.1. Denumire obiectiv

Imobil din Galați, str. Oțelarilor, fosta clădire – CTA PC2 Galați, în vederea reabilitării, reamenajării și supraetajării cu 2 nivele.

1.2. Amplasare obiectiv

Imobilul studiat se află situat în județul Galați, intravilanul municipiului Galați, Str. Oțelarilor, nr. 11.

Fig. 1.2.1. Plan amplasarea generală a obiectivului

1.3. Investitor/Beneficiar

S.C. SERVLAND S.R.L. GALAȚI

1.4. Proiectant de specialitate - faza S.G.

S.C. GEOTEC PLANT S.R.L. Iași *– elaborator documentație tehnică*

1.5. Unități care au participat la investigarea terenului

S.C. PROEXROM S.R.L. Iași - *Laborator geotehnic gradul II, Autorizație nr. 3525 din 23.09.2019*
S.C. GEOTEC PLANT S.R.L. - *Execuție foraje geotehnice*

1.6. Date privind sistemul constructiv preconizat

Conform cerințelor beneficiarului, pe amplasament se dorește realizarea supraetajării imobilului investigat cu regimul actual de înălțime S+P+2E. De asemenea, se dorește execuția unor lucrări de reabilitare și reamenajare a acestuia.

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. Caracteristici seismice

Conform reglementării tehnice **"Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P 100-1/2013,** zonarea valorii de vârf a accelerației terenului

pentru proiectare, în zona municipiului Galați, județul Galați, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani, are următoarele valori:

- Accelerația terenului pentru proiectare: **a_g=0,30g**

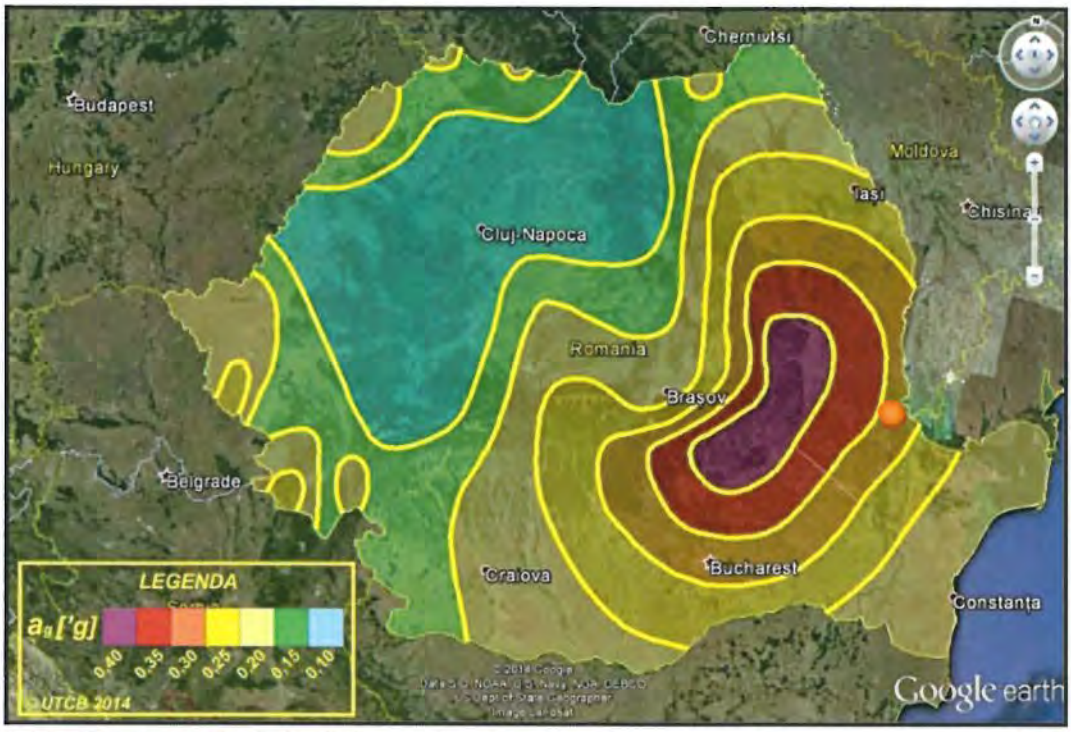


Figura 2.1.1. Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare cutremure având IMR 225 de ani și probabilitate de depășire de 20% în 50 de ani

- Perioada de control (colț) TC a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea **Tc= 1,0 sec.**

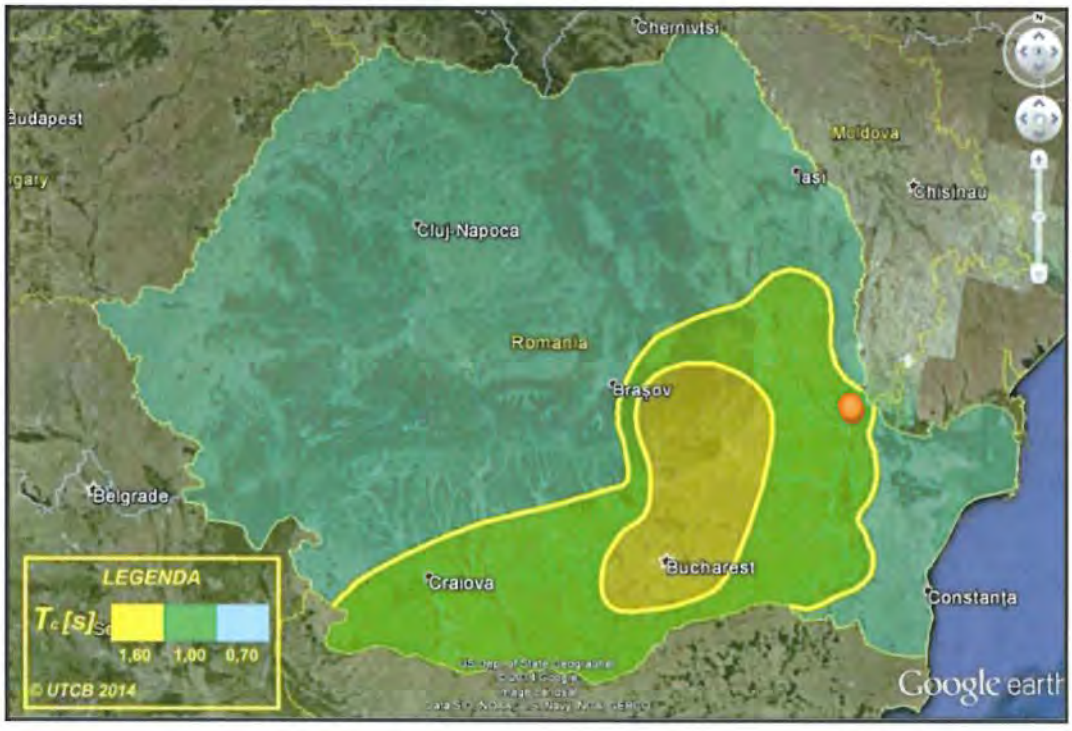


Figura 2.1.2. Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), Tc a spectrului de răspuns

2.2. Caracteristici geomorfologice și geologice

Geomorfologia

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetată se situează în partea de sud a Podișului Moldovenesc și anume în Câmpia Covurlui, care este formata dintr-o asociere de platforme de loess ce coboară î n trepte spre valea Siretului. Faleza orașului Galați este situată la contactul dintre câmpia Covurlui și lunca Dunării.

Fragmentarea câmpiei mai accentuată spre sud este dată de văile Suhurlui, Lozava, Șoldana, Mălina și Covurlui ai căror versanți și maluri abrupte domină lunca Siretului și Prutului modelate de procesele torențiale.

Șesul aluvial al râului Siret reprezintă împreună cu lunca Prutului inferior, cea mai coborâtă treaptă de relief din județul Galați, având altitudinea de 2,66 m față de nivelul Mării Negre.

Câmpia Covurlui, cu terasele cuprinse în ea se caracterizează prin scăderea ponderii versanților și creșterea suprafețelor inter-fluviale cu pante din ce în ce mai mici către S și SV.

Din acest motiv și arealul de desfășurare a proceselor geomorfologice actuale este cu mult mai restrâns. Totuși, intensitatea acestora se menține destul de ridicată datorită rezistenței reduse a formațiunilor geologice (nisipuri și argile) și înclinării accentuate a versanților.

În lungul acestora, procesul predominant rămâne tot eroziunea de suprafață, a cărei activitate maximă se înregistrează în lunile de la începutul verii când ploaia și apa scursă de pe versant transportă de pe suprafețele lipsite de vegetație, mari cantități de sol.

Ele sunt însoțite, mai ales pe malul Prutului și în bazinele superioare ale văilor care brăzdează câmpia, de procese de ravenare a căror frecvență și intensitate sunt însă mult mai mici decât în zona colinară de la Nord. Deși izolate, alunecările de teren afectează o parte a versanților văilor.

Municipiul Galați este amplasat pe extremitatea de sud a platformei de loess, înclinând de la NV la SE, cu diferențe de cotă apreciabile. În timp ce la NV, în zona Combinatului Siderurgic întâlnim cote de 65-70 m, mai spre est, între strada Brăilei și bd. Gheorghe Coșbuc, înălțimea dominantă este în jur de 50 m, coborând treptat la 40 m pe strada A. Cernat, ca în dreptul Navelor să ajungem la mai puțin de 10 m. Astfel, zona Portului este amplasat pe lunca Dunării, orașul vechi pe terasă și orașul modern, inclusiv Combinatul Siderurgic, pe zona colinară grefată pe platforma depozitelor loessoide.

Faleza, care însoțește Bulevardul Marii Uniri a fost inițial un mal înalt, de peste 30 m, aproape vertical, erodat continuu de Dunăre, care a fost modernizată cu ocazia lucrărilor de construcții ale orașului modern.

Geologia

Din punct de vedere geologic municipiul Galați se află la contactul dintre partea de sud a Platformei Moldovenești, cu fundamentul preterțiar afundându-se în trepte spre sud și aria nord-dobrogeană. Fundamentul este compartimentat printr-o serie de fracturi NV-SE, dispuse în culise, răsfirate spre N și S, unele și în prezent cu caracter activ, dar sigur în pleistocen, când în lungul unor astfel de fracturi, depozitele marine și de estuar s-au ridicat la 10-20 m deasupra reliefului actual, formând platforma asimetrică pe care stă municipiul Galați.

Cuvertura sedimentară ce acoperă soclul rigid are o grosime de aproximativ 3000 m fiind constituită din gresii, calcare nisipuri și pietrișuri de vârstă paleozoică, mezozoică și terțiară, iar în suprafață apar numai cele mai recente formațiuni neogene, respectiv cele pliocene și cuaternare.

Pliocenul, deschis în lungul văilor este alcătuit predominant din nisipuri și argile cu intercalații subțiri de gresie peste care repauzează depozitele cuaternare.

Ele se dezvoltă în patru benzi paralele: sub malul Prutului, în zona Smârdan-Odaia Manolache, Scheia-Negreia și Slobozia-Conachi – Rediu. După datele faunistice, aceste depozite fac trecerea de

la pliocen la baza pleistocenului (villafranchian). În trecut, ele au fost atribuite levantinului, fiind paralelizate cu pietrișurile de Cândești din zona subcarpatică.

Depozitele cuaternare cele mai vechi și anume, pleistocene, sunt reprezentate prin toate cele 3 etaje:

- Pleistocenul inferior ca parte superioară, de 25-50 m a Stratelor de Poiana;
- Pleistocenul mediu este reprezentat prin Stratele de Barboși, un complex de argile, argile nisipoase și nisipuri cenușii și cafenii cu o bogată faună de moluște de apă oligohalină, depozite ale stadiului paleoeuxinic al Mării Negre;
- Pleistocenul mediu și superior este reprezentat prin depozite loessoide cu grosimi de 20-50 m: prafuri nisipoase și prafuri argiloase cu concrețiuni calcaroase și cu nivele mai argiloase, de culoare roșcată, considerate ca paleosoluri. Pe baza resturilor de mamifere și a analizei nivelelor de sol fosil se consideră că formarea loessului a continuat din pleistocenul mediu până la finele wurmianului. Tot pleistocenului superior îi sunt atribuite terasele înalte și medii ale Siretului.

Holocenul ocupă arii întinse la dreapta Siretului, în lunca Prutului și în jurul promontoriului nord-dobrogean. Grosimea holocenului inferior în unele foraje depășește 40 m, fiind reprezentat în principal prin nisipuri fine și prafuri argiloase.

Holocenul superior, dezvoltat în lunca râului Prut constituit din nisipuri, mâluri și pietrișuri cu grosimi de 2-15 m, include și aluviunile recente și depozitele lacustre din lunca Dunării și a Prutului. Harta geologică a zonei amplasamentului este prezentată în fig. 2.2.1.

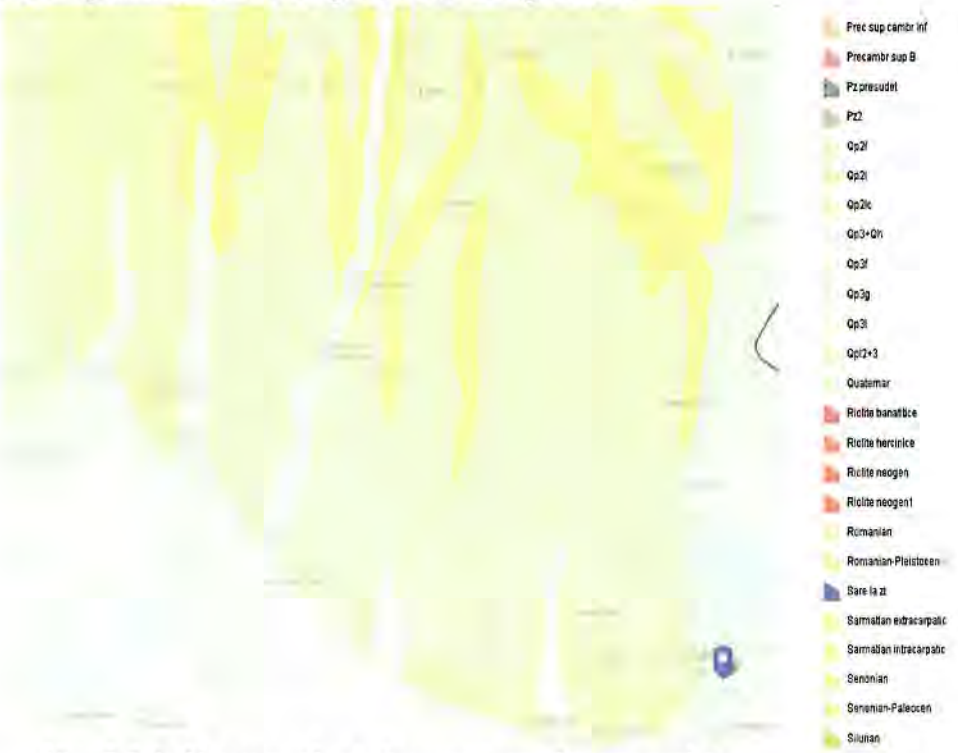


Fig. 2.2.1. Harta geologică a zonei amplasamentului

2.3. Caracteristici hidrologice și hidrogeologice

Rețeaua hidrografică este dominată de doi mari colectori: Siretul și Dunărea. În partea de sud a orașului curge Siretul, în partea de sud-est Dunărea, în est curge Prutul, în partea de vest pârâul Cătușa care debușează în balta Cătușa, iar în partea de nord-est se află lacul Brateș.

Apele subterane sunt înmagazinate în orizonturi de roci poroase, în straturi acvifere întinse sau discontinui în pietrișurile aluvionare ale Siretului și Prutului. Ele se întâlnesc și în nisipurile Câmpiei Covurluiului. Interceptarea pânzelor freatice se realizează pe văi, prin puțuri. Pe interfluvii,

adâncimea apei freatice este de 8m-30 m. Sub raportul mineralizării, acestea conțin 0.6g/l –1.0g/l săruri, iar duritatea lor este de 15-20 grade, apele fiind potabile.

2.4. Caracteristici climatice

Din punct de vedere climatic, perimetrul investigat se încadrează în climatul continental de câmpie, cu veri foarte calde și uscate și ierni geroase, marcate de viscole puternice, dar și de intervale mai lungi sau mai scurte de încălzire și topire a stratului de zăpadă.

Teritoriul Județului, deci și al Municipiului Galați, aparține în totalitate sectorului cu climă continentală (partea sudică și centrală consumând mai bine de 90% din suprafață, 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 curenții de aer cald și umed din S și SV, care determină intervale de încălzire și de topire a stratului de zăpadă.

Precipitațiile atmosferice înregistrează pe teritoriul județului cele mai scăzute valori din țară.

Din punct de vedere tehnic, raionarea climatică a teritoriului național, încadrează amplasamentul studiat în următoarele zone:

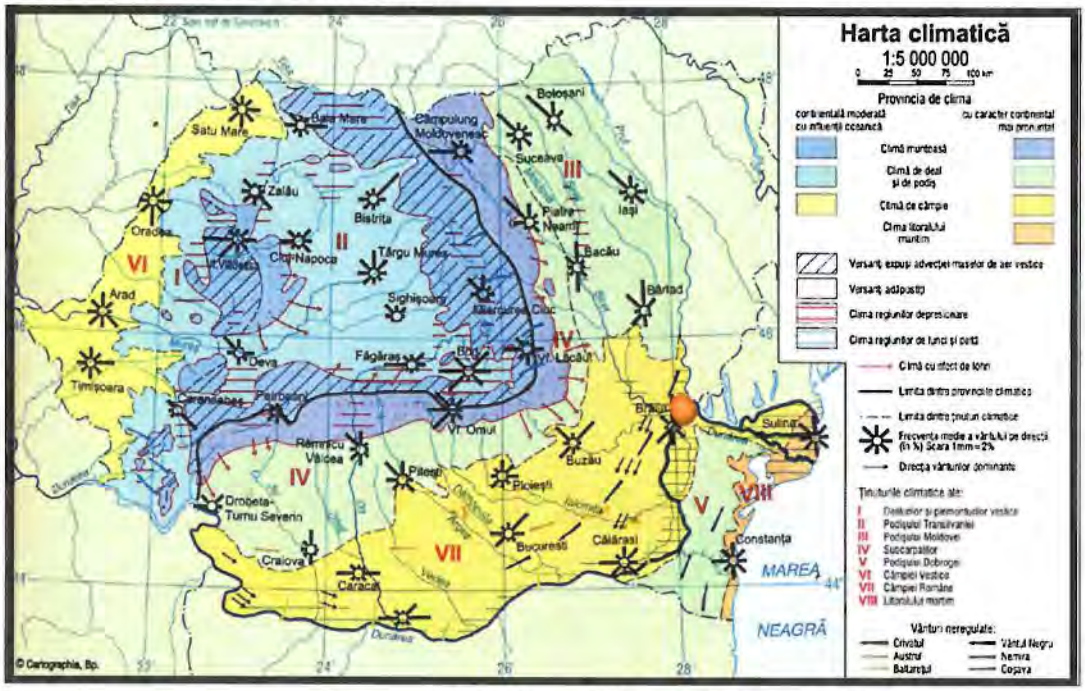


Figura. 2.4.1. Harta Climatică a României

- Presiunea de referință dinamică a vântului, mediată pe 10 minute q_b = **0,6kPa**, conform **CR 1-1–2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor";**

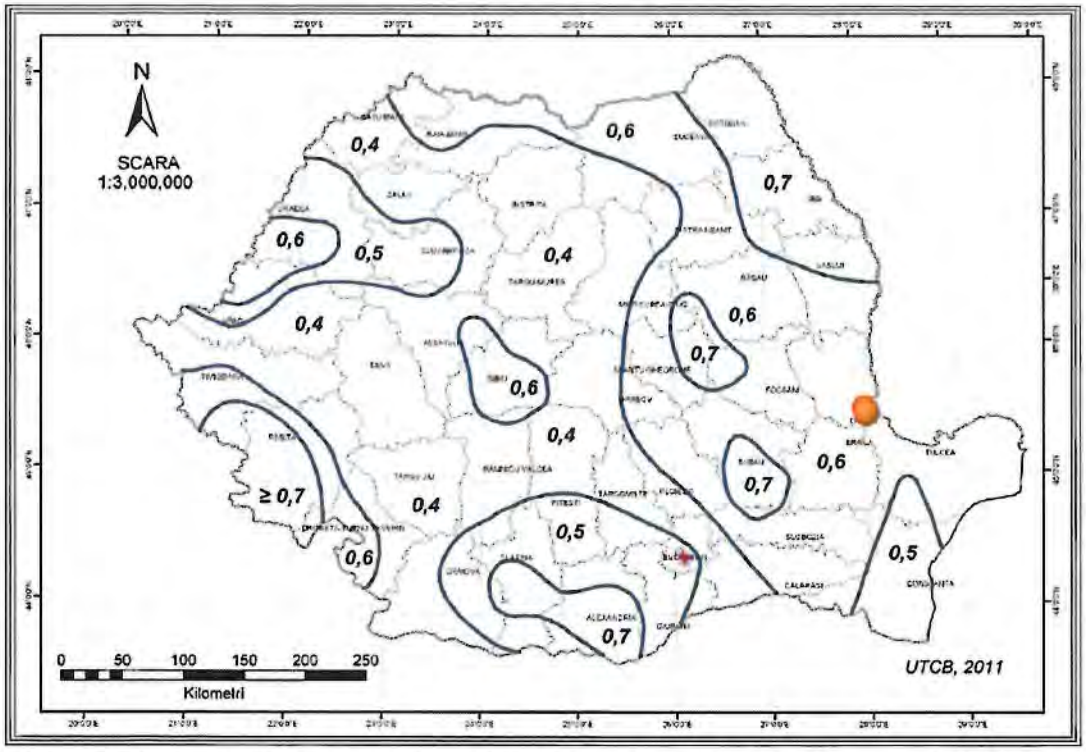


Figura 2.4.2. Valori caracteristice ale presiunii de referință dinamice a vântului, q_b având 50 de ani interval mediu de recurență

- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $S_{0,k}$ =2,5 kN/m², conform **CR 1–1–3/2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor."**

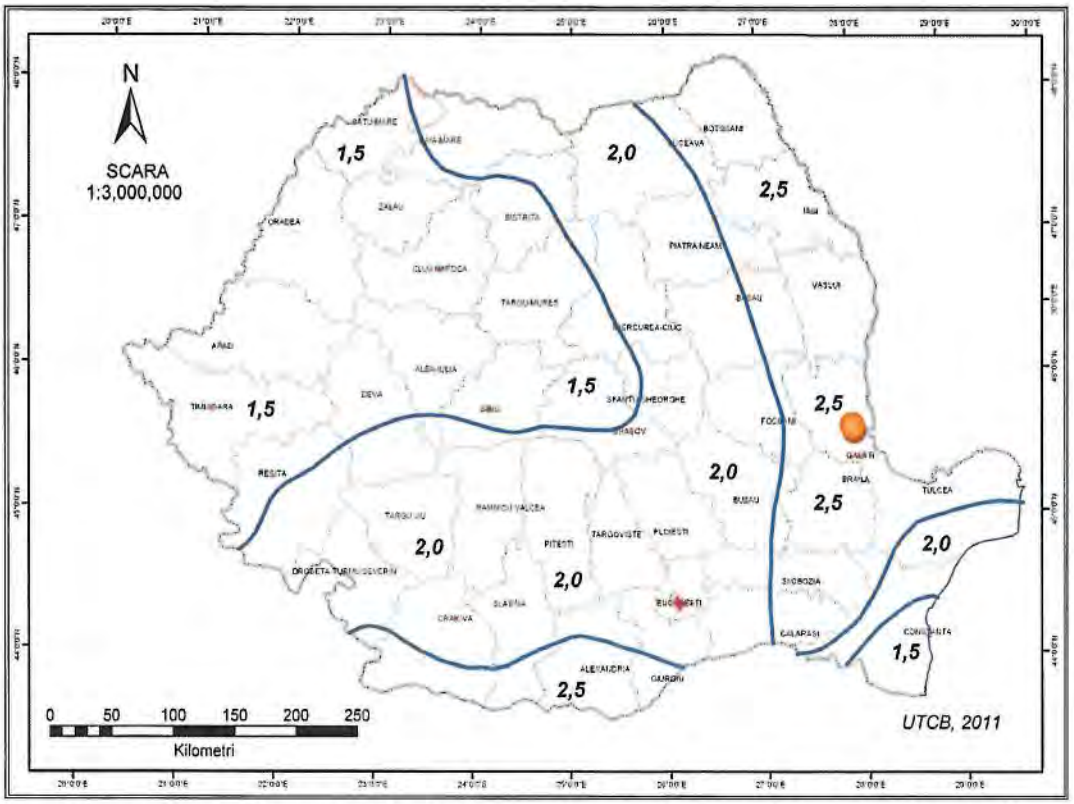


Figura 2.4.3. Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol

Adâncimea maximă de îngheț se consideră a fi **-1,00m** de la cota terenului natural sau amenajat, conform **STAS 6054-77**.

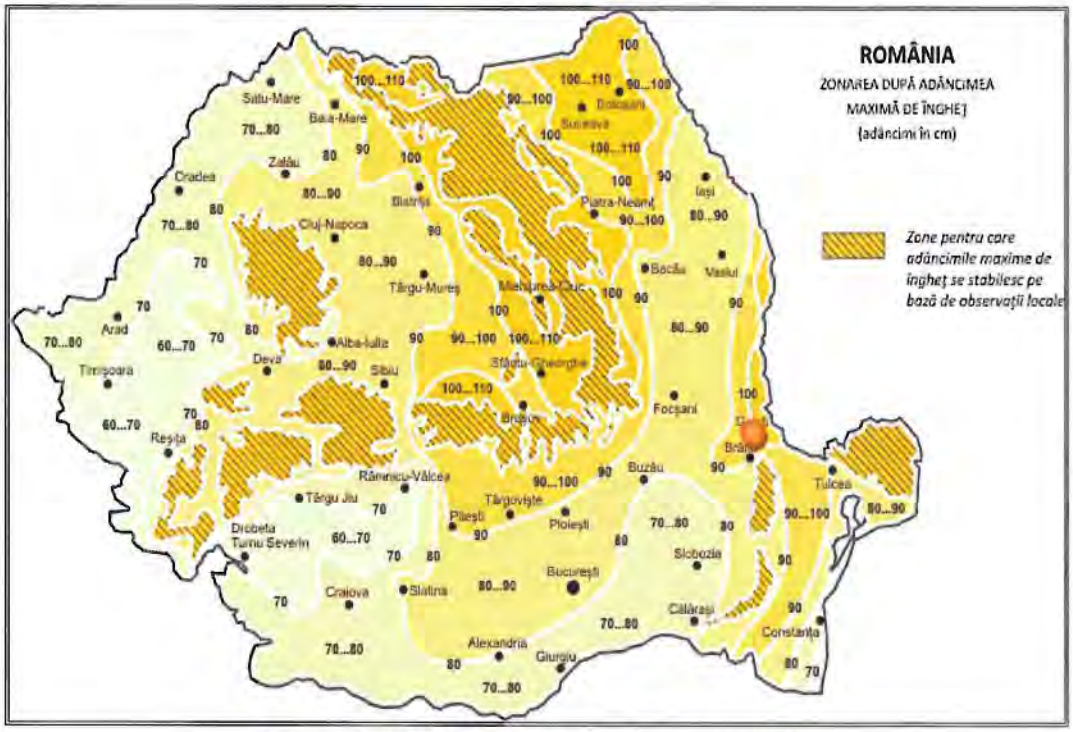


Figura 2.4.4. Harta cu adâncimile de îngheț

2.5. Descrierea situației actuale și istoricul amplasamentului

Amplasamentul analizat este înconjurat preponderent de clădiri rezidențiale, și se află în imediata vecinătate a unui hipermaket de tip Lidl. Accesul pe amplasament se face dinspre strada Victor Valcovici care se află la intersecția cu strada Oțelarilor.

Prin tema de proiectare primită, beneficiarul își propune să execute lucrări de consolidare, reabilitare, reamenajare și supraetajare imobil existent.

Conform Raportului de expertiză tehnică de rezistență și stabilitate întocmit pentru același obiectiv la începutul anului 2022 pus la dispoziție de către beneficiar, imobilul are structură pe cadre din meton armat monolit, cu excepția ultimului planșeu care este realizat din prefabricate (fâșii cu goluri). Clădirea prezită acoperiș de tip terasă necirculabilă; în plan prezintă formă deptunghiulară, având 7 travei și 2 deschideri.

În cadrul etapei de investigare geotehnică au fost evaluate condițiile specifice și particularitățile amplasamentului, având la bază criterii geologice, geomorfologice dar și antropice, pentru a pune în evidență eventuale fenomene sau riscuri la care este supus acesta.

La momentul efectuării inspecției vizuale și execuției forajelor geotehnice, nu au fost identificate elemente care să indice existența unor fenomene de instabilitate de tip alunecări de teren sau tasări.

2.6. Condiții referitoare la vecinătățile lucrării

Vecinătățile amplasamentului sunt constituite din clădiri de locuit, drumuri de acces în zonă și locuri de parcaj.

Având în vedere distanța relativ moderata față de clădirile de locuit adiacente amplasamentului, se impune luarea în considerare a unui risc moderat în etapa de săpături pentru infrastructură. În funcție de adâncimea săpăturilor se vor realiza calcule și se vor dimensiona structuri de sprijin dacă situația o impune.

2.7. Încadrarea amplasamentului conform Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea V-a - Zone de risc natural

Amplasamentul situat în municipiul Galați (Faleza superioară și inferioară a Dunării) se încadrează din punct de vedere al riscului la alunecări de teren în categoria "**risc scăzut**" iar tipul de alunecări ce pot apare în zonă sunt cele **reactivate**.

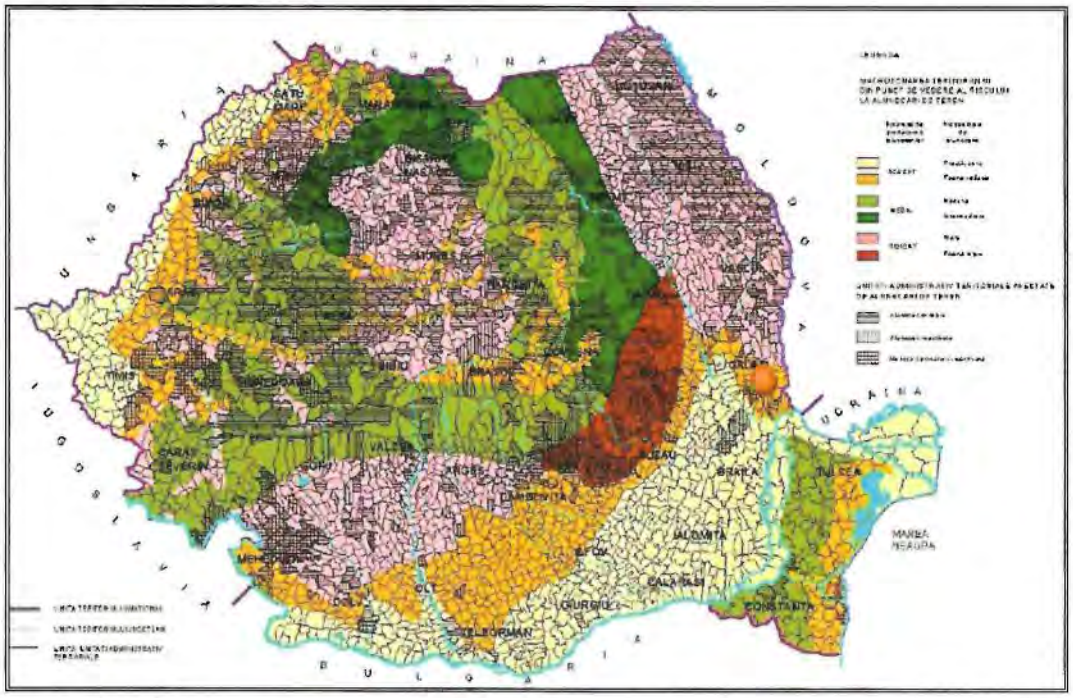


Figura 2.6.1.Planul de Amenjare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Alunecări de teren

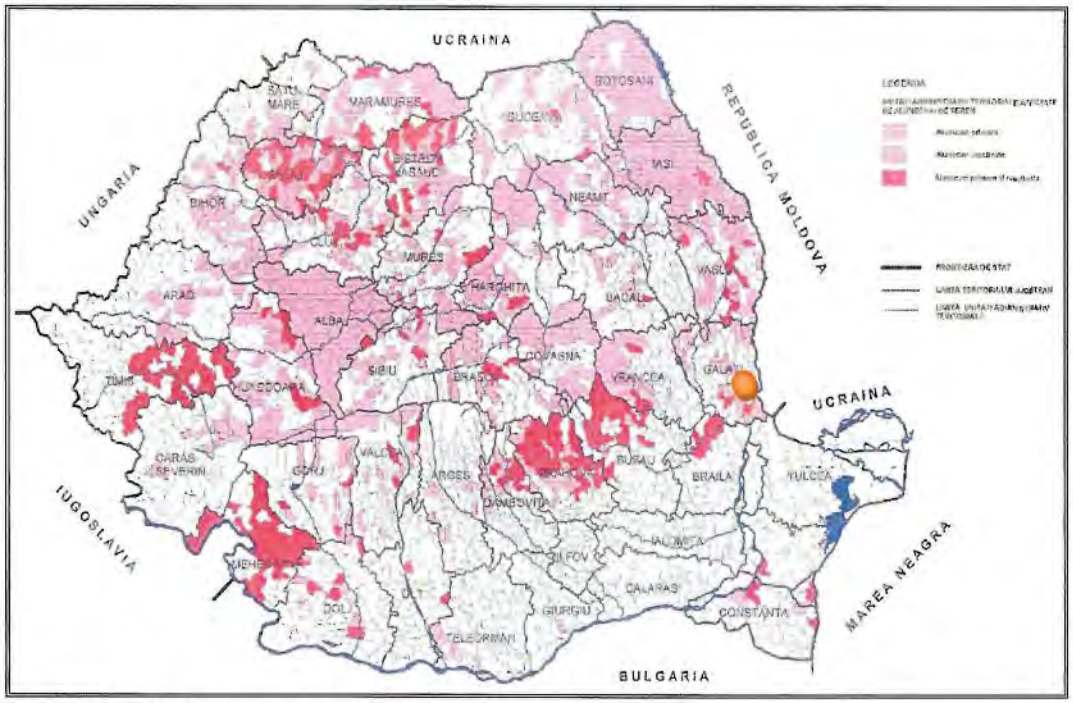


Figura 2.6.2. Planul de Amenjare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Tipul alunecărilor de teren

Din punct de vedere al riscului la inundații, arealul județului Galați aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi cuprinsă în intervalul **(100÷150)mm** cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a **scurgerilor pe torenți.**

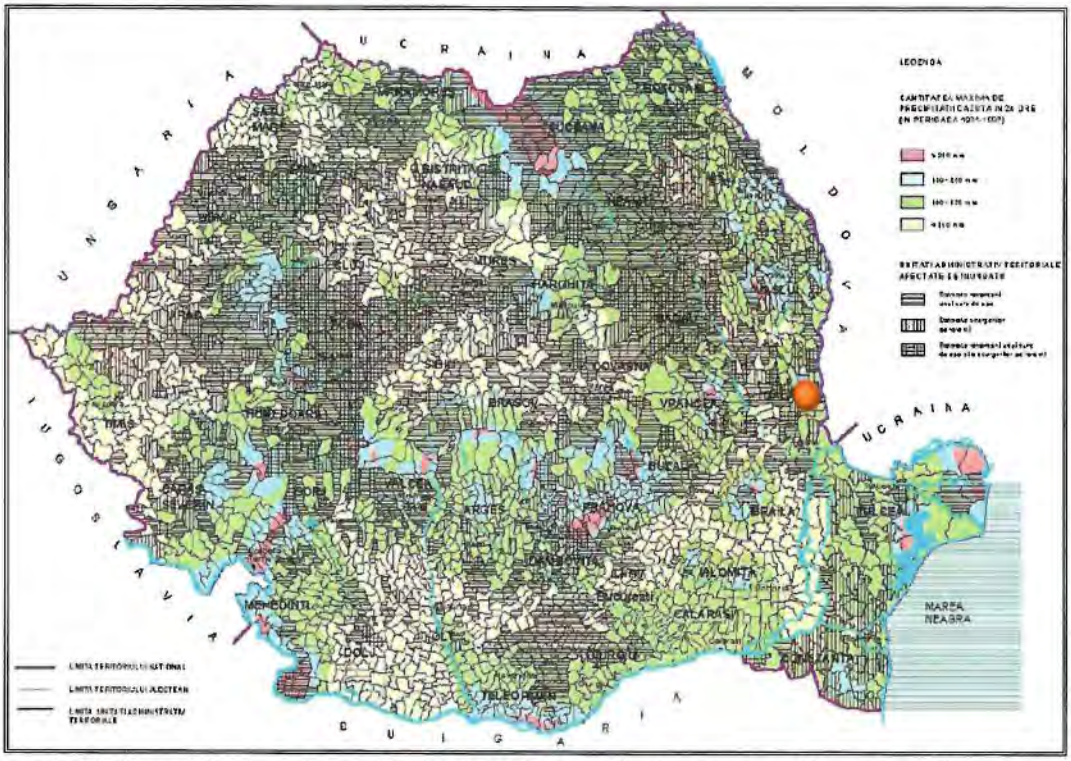


Figura 2.6.3.Planul de Amenjare a Teritoriului Naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural: Cantitatea maximă de precipitaţii căzută în 24 de ore.

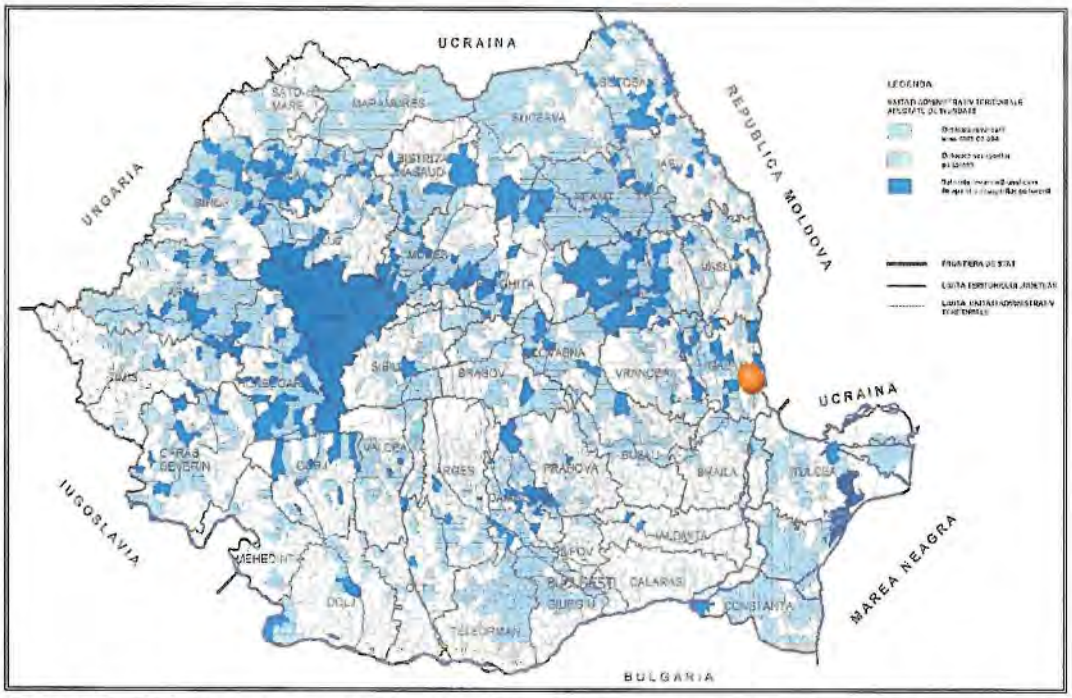


Figura 2.6.4. Planul de Amenjare a Teritoriului Naţional-Secţiunea a V-a - Zone de risc natural: Tipuri de inundaţii

Din punct de vedere seismic, arealul municipiului Galaţi este amplasat în macro-zona de intensitate seismică 8_1 (conform SR 11100/1-93 „Zonare seismică – Macro-zonarea Teritoriului României"), aferentă unei intensităţi cu valoarea de VIII pe scara MSK, având o perioadă medie de revenire de 50 de ani.

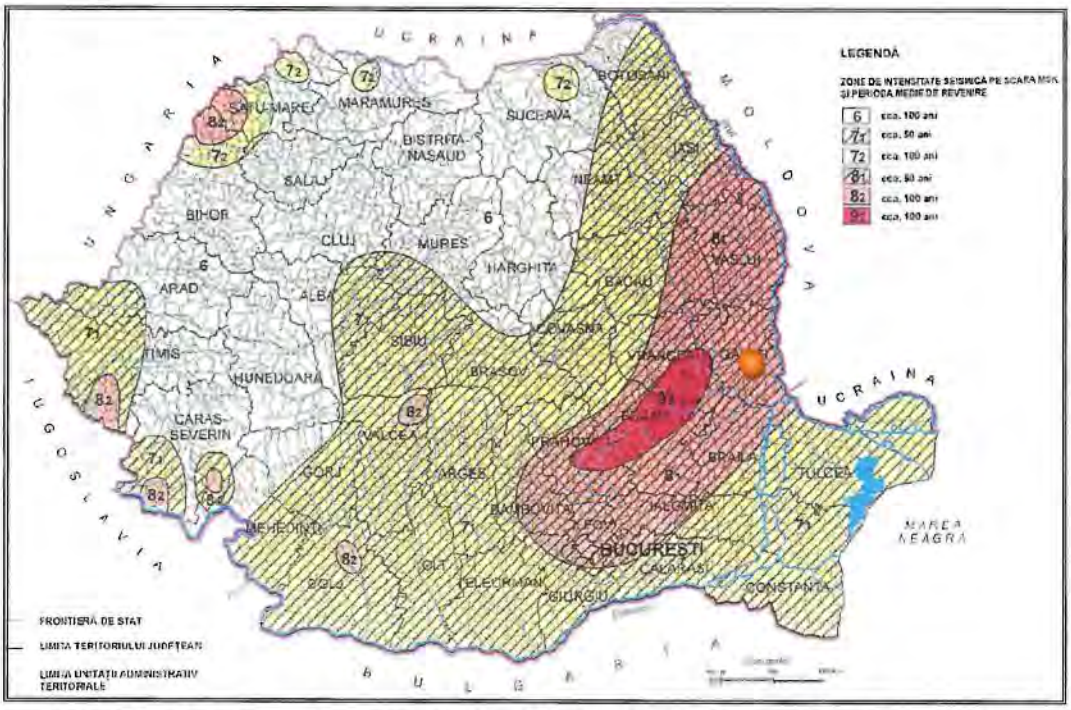


Figura 2.6.5. Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural: Cutremure de pământ

3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE PRIVIND TERENUL DE FUNDARE

3.1. Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Pe amplasament, a fost realizat un foraj geotehnic (denumit f01) cu adâncimea de 8,00m, care a permis prelevarea de eșantioane de pământ. La nivelul fundației s-a efectuat o lucrare de dezvelire (decopertare), care a permis vizualizarea sistemului de fundare existent, precum și adâncimea de fundare.

Pentru a identifica natura stratificației interceptate în cadrul forajelor geotehnice și pentru a evalua caracteristicile fizice și mecanice ale eșantioanelor de pământ recoltate, au fost efectuate analize și teste de laborator pe probe tulburate.

Tabel 3.1.1. Centralizator prospecțiuni geotehnice

Cod prospecțiune	Zonă amplasament – Coordonate investigații geotehnice		Adâncime foraj	Observații
	Coordonate Stereografic 1970	Coordonate GPS	[m]	
f01	X: 736423.919 Y: 439433.680	N: 45.414547 E: 28.019871	8,00	Amplasat cf. SG02

Pozițiile investigațiilor geotehnice realizate pe amplasament sunt marcate pe Planul de situație – Amplasare prospecțiuni geotehnice SG02.

Investigații geotehnice

Fig. 3.1.1. Eșantioane de pământ prelevate din forajul geotehnic executat

Fig. 3.1.2. Dezvelire la nivelul fundațiilor imobilului

3.2. Metodele, utilajele și aparatura folosite

Pentru foraje s-au folosit utilaje semi-mecanice care au permis prelevarea de eșantioane de pământ cu diametrul de (36-80)mm.

Laboratorul geotehnic autorizat de grad II este dotat cu aparatură pentru determinarea parametrilor fizici și mecanici ai probelor de pământ, birouri utilate cu aparatură și calculatoare necesare definitivării studiilor geotehnice, programe speciale de modelare geotehnică pentru analizarea situațiilor din teren.

3.3. Metode folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor

Prin tehnologia utilizată și având în vedere categoria de importanță a lucrării s-a avut în vedere respectarea categoriei A de prelevare a probelor cu obținerea de eșantioane din clasa de calitate 1, maxim 2 și a categoriei B de prelevare a probelor cu obținerea de eșantioane din clasa de calitate 3, maxim 5.

Eșantioanele din clasele de calitate 1 și 2 pot fi obținute doar prin utilizarea categoriei A de metode de prelevare prin care nu s-a produs nici o tulburare sau doar o tulburare ușoară a structurii pământului, nu s-a produs nici o schimbare a părților componente sau în compoziția chimică a acestuia.

Categoria A de prelevare impune o atenție sporită în efectuarea tuturor investigațiilor de teren, eșantioanele trebuie să conțină toate componentele minerale ale straturilor din care au fost prelevate, iar acestea nu trebuie contaminate cu nici un material din alte straturi sau aditivi utilizați în cursul procesului de prelevare. Umiditatea și indicele porilor ale pământului corespund cu cele ale pământului in situ.

Categoria B de prelevare impune obținerea de eșantioane care conțin toate părțile componente ale pământului in situ în proporțiile lor originale și în care pământul și-a păstrat umiditatea naturală. Dispunerea generală a diferitelor straturi de pământ sau componente poate să fie identificată.

3.4. Prospecțiuni și caracteristici geotehnice

Pe probele reprezentative de pământ s-au executat următoarele analize și încercări în laboratorul geotehnic:

- Analiza granulometrică a pământului prin metoda sedimentării;
- Analiza granulometrică prin metoda cernerii;
- Determinarea greutății specifice aparente prin metoda cu ștanța sau cântărire hidrostatică;
- Determinarea umidității naturale a pământului prin metoda de uscare în etuvă;
- Determinarea limitelor de plasticitate ale pământului (metoda cupei Casagrande și metoda cilindrilor de pământ);
- Determinarea rezistenței la forfecare a pământului (coeziune și unghi de frecare interioară) prin încercări de forfecare directă;
- Determinarea compresibilității pământului prin încercarea de compresiune-tasare în edometru în stare naturală și inundată.

Figura 3.4.1. Cântărirea probelor cu balanța analitică

Figura 3.4.2. Determinarea granulozității prin metoda sedimentării

Figura 3.4.3. Uscarea probelor in etuvă

Figura 3.4.4. Determinarea limitelor de plasticitate Atterberg prin metoda cupa Casagrande

Figura 3.4.5. Determinarea compresibilității în edometru

Figura 3.4.6. Determinarea rezistenței la forfecare a pământului prin încercări de forfecare directă

3.5. Informații privind apa subterană

Nivelul apei subterane nu a fost interceptată pe toată adâncimea forajului geotehnic f01.

3.6. Denumire societate care a efectuat investigațiile de teren

Forajul geotehnic a fost executat de societatea specializată – **S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.**

3.7. Denumire laborator care a efectuat investigațiile de laborator

Investigațiile de laborator au fost efectuate în Laboratorul geotehnic autorizat de grad II, proprietate a **S.C. PROEXROM S.R.L.** Iași.

4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

4.1. Încadrarea lucrării în categoria geotehnică

Categoria geotehnică a amplasamentului se stabilește ținând cont de prevederile normativului NP 074-2014, conform căruia s-a estimat încadrarea preliminară a lucrării în Categoria Geotehnică 2 asociată unui risc geotehnic moderat (10-14 puncte).

Tabel 4.1.1. Evaluare și încadrare lucrării în categoria geotehnică

Încadrarea terenului	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului pentru proiectare a(g)	$a_g \geq 0.30g$	3
TOTAL		**14**
Risc geotehnic		**Moderat**
Categoria geotehnică		**2**

Categoria geotehnică 2 include tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite ori excepțional de dificile.

Conform NP 074 - 2014, lucrările din Categoria geotehnică 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

4.2. Interpretarea rezultatelor obținute în cadrul investigațiilor de teren și analizelor de laborator

FORAJUL F01 *(Nivelul de referință a cotelor și adâncimea forajului s-a raportat la C.T.N. la gura forajului - considerat a fi cota 0.00=+59.10 m)*

Stratul 1: Umplutură de praf argilos cafeniu, cu rare zone negre și pietriș, în grosime de 0,90m;

Stratul 2: Pământ sensibil la umezire (PSU), alcătuit din praf argilos cafeniu, cu cplasticitate redusă, tare, cu compresibilitate redusă, în grosime de 3,30m;

Stratul 3: Argilă prăfoasă cafenie, cu plasticitate mijlocie, tare, în grosime de 3,80m.

În urma efectuării lucrărilor de decopertare la nivelul fundațiilor, s-a constatat faptul că sistemul de fundare al imobilului se prezintă sub formă de radier general cu grinzi cu grosimea de aproximativ 40cm. Cota inferioară a radierului de fundare a fost identificată la adâncimea de -4,00m față de CTA.

5. RECOMANDĂRI PRIVIND SOLUȚIILE DE FUNDARE

5.1. Generalități

Studiul geotehnic are drept scop prezentarea datelor geotehnice, a elementelor geologice, hidrogeologice, seismice și climatice, pentru o descriere adecvată a proprietăților fizice și mecanice ale terenului și pentru o estimare în domeniul de siguranță a valorilor parametrilor care vor fi utilizați în cadrul proiectării elementelor de construcții aferente obiectivului.

5.2. Aspecte privind încadrarea amplasamentului în zone tehnice

Conform raionării tehnice a teritoriului național, pentru amplasamentul studiat sunt definite următoarele valori caracteristice privind acțiunile încărcărilor din vânt și zăpadă.

- Presiunea de referință, dinamică a vântului, mediată pe 10 minute q_b=*0,6kPa*, conform **CR 1-1-2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor";**
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k}$ = *2,5kN/m²*, conform **CR 1–1–3–2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor** ";
- **Adâncimea de îngheț** pentru amplasamentul analizat se consideră a fi **-1,00m** de la cota terenului natural sau amenajat, conform STAS 6054-77;
- Conform reglementării tehnice **P100-1/2013**, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona municipiului Galați, jud. Galați, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani, are următoarea valoare:
  - Accelerația terenului pentru proiectare: a_g=**0,30g**;
- Perioada de control (colț) T_C a spectrului de răspuns, reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea T_C=**1,0 sec**.

5.3. Natura terenului

Stratificația terenului din amplasamentul analizat a fost pusă în evidență în cadrul analizelor și încercărilor de laborator efectuate asupra probelor de pământ recoltate din forajul geotehnic și din probeble de pământ monolit prelevate de la cota de fundare.

Pentru imobilul investigat, terenul de fundare este reprezentat de stratul de pământ sensibil la umezire (PSU), alcătuit din praf argilos cafeniu, cu plasticitate redusă, tare, cu compresibilitate redusă, context în care, la faza de proiectare a soluțiilor de consolidare și reabilitare se vor respecta măsurile prevăzute în NP125-2010 (Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire).

Conform Raportului de expertiză tehnică, domeniul A1 elaborat de către Dr. Ing. Dan Olaru, pus la dispoziție de către beneficiar, la cererea expertului s-au efectuat sondaje sub radierul general și lângă acesta. În urma acestor investigațiilor a rezultat faptul că terenul de sub radier este un teren îmbunătățit cu piloți de pământ compactat, stratul de PSU fiind astfel desensibilizat la umezire, iar riscul apariției tasărilor a fost minimizat.

5.4. Sistemul de fundare

În vederea efectuării calculului terenului de fundare la stări limită, pe baza caracteristicilor fizice și mecanice ale terenului de fundare, în corelare cu prevederile conținute în NP112-2014 și SR EN 1997-1:2004, au fost estimate valorile presiunii plastice (p_{pl}) și capacităților portante (p_{cr}) la adâncimea de -4,00m (ținând cont de cota de fundare identificată în cadrul decopertării, regimul de înălțime al clădirii și de grosimea stratului de sol vegetal existent în amplasament) și considerând o lățime a tălpii fundației de B = 1.00m.

Adâncime de fundare față de C.T.N. [m]	Stare limită		
	SLD	SLCP	Natură teren de fundare
	p_{pl} [kPa]	p_{cr} [kPa]	
-4,00	**324,81**	**762,11**	Pământ sensibil la umezire (PSU), alcătuit din praf argilos cafeniu, cu plasticitate redusă, tare, cu compresibilitate redusă

Având în vedere faptul că Beneficiarul intenționează supraetajarea imobilului existent cu regimul de înălțime S+P+2E, se recomandă ca la faza de proiect tehnic, proiectantul de specialitate să efectueze verificări privind tasările probabile considerând sistemul de fundare existent și încărcările suplimentare generate de supraetajare.

5.5. Recomandări privind lucrări de intervenție

Având în vedere natura terenului interceptată în cadrul prospecțiunilor geotehnice (pământ sensibil la umezire) se recomandă ca soluțiile de reabilitare aferente imobilului existent să cuprindă și următoarele lucrări de intervenție:

- Jgheaburile și burlanele trebuie înlocuite cu unele noi, iar scurgerea apei meteorice de pe acoperișul tip terasă necirculabilă trebuie făcută în așa fel încât apa să fie descărcată cât mai departe de fundațiile clădirii.
- Trotuarele trebuie să respecte precizările din normativul NP125-2010 (lățime de 1,00-1,20 m, pantă către exterior 2%, șanț de preluare apă meteorică la capătul trotuarului, mastic bituminos între trotuar și elevație, pinten din beton la capăt, strat de pământ compactat sub trotuar).

5.6. Recomandări privind soluții de sistematizare

Datorită naturii terenului de fundare, sunt necesare măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren cu efect negativ imediat și în timp asupra obiectivului analizat. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață și din izvoarele subterane.

Pentru reducerea infiltrării în teren a apelor de suprafață, sunt obligatorii următoarele măsuri:

- Sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse de suprafață, prin prevederea unor pante de minim 2%;
- Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puțuri, instalații de pompe etc.); în situația în care la cota

de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;

- Evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic fără a realiza lucrări care pot bara căile naturale de scurgere a apei către emisarii naturali și artificiali în funcțiune conducând la ridicarea nivelului apei subterane; nu vor fi străpunse orizonturi impermeabile aflate deasupra pânzei freatice;
- Protecția rețelelor purtătoare de apă sau rezervoare, în caz de necesitate, prin prevederea unor soluții de impermeabilizare a terenului;
- Evitarea pierderilor de apă din rețelele edilitare și instalații prin alegerea soluțiilor adecvate;
- Execuția excavațiilor pe porțiuni cu protejarea imediată a acestora.

Efectuarea lucrărilor de săpătură se va face cu respectarea precizărilor din normativ C169/83.

Umpluturile se vor realiza cu pământ sortat, dispus în straturi elementare de 15-20 cm grosime, care se vor compacta până la atingerea unui grad de compactare de minim 98 % verificat de un laborator autorizat.

Pe tot parcursul lucrărilor de săpături și umpluturi vor trebui urmărite și consemnate în scris starea respectiv calitatea terenului de fundare și parametrii referitor la umpluturi conform normelor tehnice în vigoare.

La executarea umpluturilor lângă construcții se vor avea în vedere următoarele:

- Îndepărtarea obligatorie a stratului de pământ vegetal sau alte categorii de terenuri improprii pentru umpluturi cum ar fi mâluri, argile moi, pământuri cu conținut ridicat de materii organice;
- Umiditatea pământului să fie cât mai aproape de umiditatea optimă de compactare;

La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității pământului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

6. REGLEMENTĂRI TEHNICE DE REFERINȚĂ

Lucrările executate s-au realizat în conformitate cu prevederile următoarelor reglementări tehnice:

- STAS 1242/2-1983 - Teren de fundare. Cercetări geologico-tehnice și geotehnice specifice traseelor de căi ferate, drumuri și autostrăzi.
- STAS 1242/4-1985 - Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri.
- SR EN ISO 14688-2:2018 - Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare pe baza analizelor de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări.
- SR EN ISO 22475-1:2008 – Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsuri ale apei subterane. Partea 1: Principii tehnice pentru execuție.

Analizele de laborator au la bază standardele din seria:

- STAS 1913/1-82 - Teren de fundare. Determinarea umidității.
- STAS 1913/5-85 - Teren de fundare. Determinarea granulozității.
- NP 122-2010 – Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici.
- NP 125-2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire

Documentația geotehnică elaborată are la bază:

- NP 074-2014 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.
- SR EN 1997-2008-2 Eurocod 7 - Investigarea și cercetarea terenului.
- GP129-2014 – Ghid privind proiectarea geotehnică.

Se va solicita prezența proiectantului geotehnician, în următoarele cazuri:

- *După executarea săpăturilor pentru diferitele tipuri de lucrări în scopul atestării calității stratului de fundare;*
- *Daca apar situații neprevăzute în prezentul studiu geotehnic.*

Întocmit,

Ing. Ioana-Lavinia BARBACARU

Dr. Ing. Andreea-Cristina BITIR

S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.

Verificator tehnic, cerința Af:

Dr. Ing. Nicolae BOȚU

	dr. ing. Nicolae BOȚU		Af	REFERAT NR. / REPORT NO. ____ / _____
VERIFICATOR/EXPERT *CHECKER/EXPERT*	NUME *NAME*	SEMNATURA *SIGNATURE*	CERINTA *REQUEST*	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA *REPORT / EXPERTISE NO./ DATE*

GEOTECPLANT **S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.** Str. Ștefan Octavian Iosif, nr. 18, Iași I22 - 1507 - 2008				BENEFICIAR *APPLICANT* **S.C. SERVLAND S.R.L.**	PROIECT NR. *PROJECT NO.* **4687/ 08.03.2022**
SPECIFICATIE *SPECIFICATION*	NUME *NAME*	SEMNATURA *SIGNATURE*	SCARA *SCALE*	TITLU PROIECT *PROJECT NAME* **IMOBIL DIN GALAȚI, STR. OȚELARILOR, FOSTA CLĂDIRE - CTA PC2 GALAȚI, ÎN VEDEREA REABILITĂRII, REAMENAJĂRII ȘI SUPRAETAJĂRII CU 2 NIVELE**	FAZA *PHASE* **STUDIU GEOTEHNIC**
SEF PROIECT *PROJECT MANAGER*	Dr. Ing. Andreea-Cristina BITIR		%		
PROIECTAT *DESIGNED* / DESENAT *DRAWN*	Ing. Ioana-Lavinia BARBACARU		DATA *DATE* MARTIE 2022	TITLU PLANSA / *DRAWING NAME* **Plan de încadrare în zonă**	PLANSA NR. *DRAWING NR.* **SG 01**

	dr. ing. Nicolae BOȚU		Af	REFERAT NR. / REPORT NO. ____ / _____
VERIFICATOR/EXPERT *CHECKER/EXPERT*	NUME *NAME*	SEMNATURA *SIGNATURE*	CERINTA *REQUEST*	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA *REPORT / EXPERTISE NO./ DATE*

GEOTECPLANT **S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.** Str. Ștefan Octavian Iosif, nr. 18, Iași CIF 1507 - 2008				BENEFICIAR *APPLICANT* **S.C. SERVLAND S.R.L.**	PROIECT NR. *PROJECT NO.* **4687/ 08.03.2022**
SPECIFICATIE *SPECIFICATION*	NUME *NAME*	SEMNATURA *SIGNATURE*	SCARA *SCALE*	TITLU PROIECT *PROJECT NAME* **IMOBIL DIN GALAȚI, STR. OȚELARILOR, FOSTA CLĂDIRE - CTA PC2 GALAȚI, ÎN VEDEREA REABILITĂRII, REAMENAJĂRII ȘI SUPRAETAJĂRII CU 2 NIVELE**	FAZA *PHASE* **STUDIU GEOTEHNIC**
SEF PROIECT *PROJECT MANAGER*	Dr. Ing. Andreea-Cristina TO BITIR		%		
PROIECTAT *DESIGNED*	Ing. Ioana-Lavinia BARBACARU		DATA *DATE* MARTIE 2022	TITLU PLANSA / *DRAWING NAME* **Plan de situație - amplasare prospecțiuni geotehnice**	PLANSA NR. *DRAWING NR.* **SG 02**
DESENAT *DRAWN*					

Elaborator:
S.C. GEOTEC PLANT S.R.L.

GEOTECPLANT

OBIECTIV: IMOBIL DIN GALAŢI, STR. OŢELARILOR, FOSTA CLĂDIRE - CTA PC2 GALAŢI, ÎN VEDEREA REABILITĂRII, REAMENAJĂRII ŞI SUPRAETAJĂRII CU 2 NIVELE

Fişa forajului F01 / Borehole summary F01

Beneficiar:
S.C. SERVLAND S.R.L.

Cota faţă de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea convenţională	Caracterizarea (denumirea) stratului EN ISO 14688 - 1 EN ISO 14688 - 2	Probe (☐ Netulburate ☒ Tulburate ■ Monolit) Numărul şi felul probei	Cota probei	Fracţiune granulometrică d (mm) Argilă (Cl)	Praf (Si)	Nisip (Sa)	Pietriş (Gr)	Umiditate	Limite Atterberg: Limita superioară de plasticitate	Limita inferioară de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenţa (Ic): foarte moale	moale	consistent	vârtos	tare	Greutatea volumică în stare naturală (γ)	Greutatea volumică în stare uscată (γd)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (Sr)	Compresibilitatea în stare naturală: Modulul de deformaţie edometric $E_{ref\ 25-200}$ kPa	Tasare specifică la 200 kPa (ε_{p})	Tasare specifică la 300 kPa în stare naturală ($\varepsilon_{p,0}$)	Tasare specifică la 300 kPa în stare inundată ($\varepsilon_{p,0}$)	Tasare suplimentară prin umezire ($I_{s,300}$)	Parametrii rezistenţei la forfecare UU: $Ø_u$	c_u
0.00 m						m	0.002	0.063	2.00	63.00	w (%)	w_L (%)	w_P (%)	I_P (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		kN/m³	kN/m³	%	—	—	kPa	%	%	%	%	°	kPa
-0.90	0.90			Umplutură de praf argilos cafeniu, cu rare zone negre şi pietriş	1 ☒	1.00	14	77	9		14.40									18.85	16.47	37.11	0.590	0.65							
	3.30			Pământ sensibil la umezire (PSU), alcătuit din praf argilos cafeniu, cu plasticitate redusă, tare, cu compresibilitate redusă	2 ☒	2.00	17	72	11		11.54	33.22	14.28	18.94					1.15	18.10	16.23	38.05	0.614	0.50							
					3 ☒	3.00	18	75	7		10.06									16.44	14.94	42.97	0.753	0.36							
-4.20					4* ☐	4.00	17	78	5		10.50	34.92	14.41	20.51					1.19	16.14	14.59	44.30	0.795	0.36	14388	3.99	4.69	12.35	7.67	20	76
	3.80			Argilă prăfoasă cafenie, cu plasticitate mijlocie, tare	6 ☒	5.00	21	68	11		12.63									19.75	17.53	34.29	0.522	0.66							
					7 ☒	6.00	27	67	6		14.84									19.20	16.72	37.35	0.596	0.68							
					8 ☒	7.00	21	69	10		12.37									19.96	17.77	33.42	0.502	0.67							
-8.00					9 ☒	8.00	20	76	4		13.40	39.85	15.54	24.31					1.09	19.59	17.28	35.26	0.545	0.67							
				Foraj oprit																											

* Valori obţinute în urma încercărilor efectuate pe probe monolit prelevate de la cota de fundare, în cadrul decopertării fundaţiilor

Întocmit/Author, ing. Barbacaru Ioana

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.
Iaşi, b-dul Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 10, bl. B1, sc. A, parter, interfon 26.
Telefon: 0722/313.581, email: ateliervisan@yahoo.com
Nr. O.R.C.: J 22-1221-1993, Cod fiscal: RO 4105018

FIŞA RESPONSABILITĂȚI:

Proiectant general: **S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L.**

Şef proiect: arh. Ion-Daniel Vișan

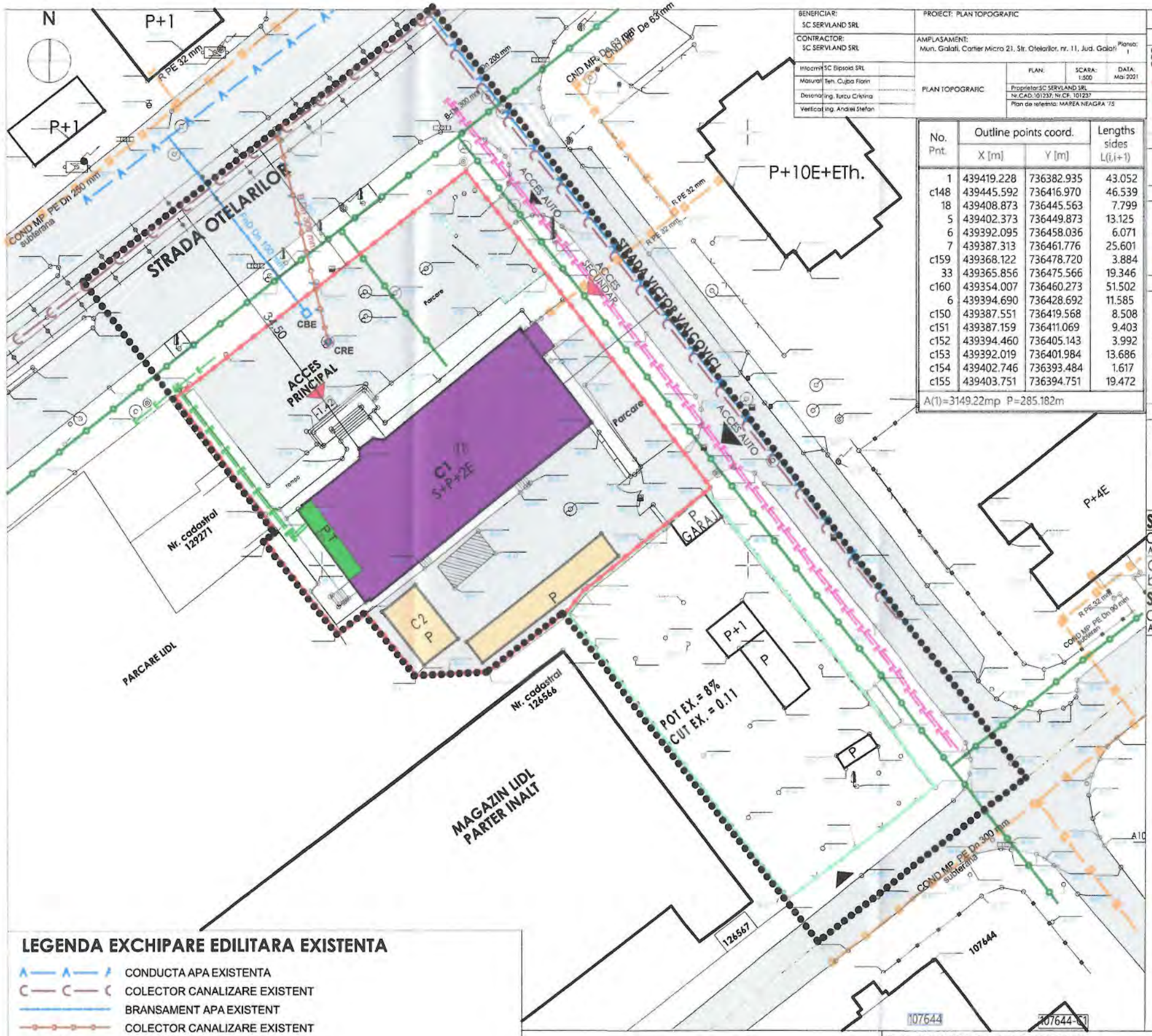
arh. Emilia Pascariu

Proiectanți de specialitate:

Rețele Tehnico-Edilitare: **S.C. PROINSTAL S.R.L.**
ing. Dumitra Borcea

Studiu Geotehnic: **S.C. GEOTECPLANT S.R.L.**
Ing. Ioana-Lavinia Barbacaru

Dr. Ing. Andreea-Cristina Bitir



BENEFICIAR: SC SERVLAND SRL	PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC	
CONTRACTOR: SC SERVLAND SRL	AMPLASAMENT: Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati	Planse: I
Inlocnv SC Bipsoid SRL	PLAN TOPOGRAFIC	PLAN: SCARA: 1:500 DATA: Mai 2021
Masurat Teh. Cujba Florin		Proprietar SC SERVLAND SRL
Desenat ing. Turcu Cristina		Nr.CAD.:101237; Nr.CF. 101237
Verificat ing. Andrei Stefan		Plan de referinta: MAREA NEAGRA '75

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472

A(1)=3149.22mp P=285.182m

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT TEREN GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE
- AX DRUM

ZONE DE ACCES
- ACCES AUTO
- ACCES CORP C1

CONSTRUCTII
- CONSTRUCTIE EXISTENTA STUDIATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PARTER

CIRCULATII SI SPATII VERZI
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATII VERZI
- LINIE DE TRAMVAI
- ARBORE

UTILITATI
- HIDRANT
- LAMPADAR
- STALP
- AERISITOR
- CANALIZARRE
- CAMIN DE VIZITARE
- GAGER
- NUMAR POSTAL
- PANOU ELECTRIC

SUPRAFETE EXISTENTE BENEFICIAR, S. TEREN 2000.00 mp:

Constructii existente Ac = 471+40+64mp	575.00	29%	POT= 29%	Circulatii pietonale	205.00	10%
Circulatii auto, platf. beton, parcaje	1051.00	52%	CUT= 0.98 Ad$_{max}$=1958.00 mp	Spatii verzi	170.00	9%

SUPRAFETE EXISTENTE PUZ EXTINS, S. TEREN 931.20 mp:

Constructii existente Ac = 17+55+8mp	80.00	8%	Ad$_{max}$=103.00 mp	POT= 8%	CUT= 0.11

LEGENDA EXCHIPARE EDILITARA EXISTENTA
- CONDUCTA APA EXISTENTA
- COLECTOR CANALIZARE EXISTENT
- BRANSAMENT APA EXISTENT
- COLECTOR CANALIZARE EXISTENT
- CBE CAMIN BRANSAMENT EXISTENT
- CRE CAMIN RACORD EXISTENT
- RETEA ORANGE
- LES 6 KW
- LES 20 KW
- PT POST TRANSFORMARE
- RETEA GAZE NATURALE

SOCIETATEA COMERCIALA C.U.I. RO 13140464 S.R.L. PROINSTAL GALATI - ROMANIA

RUR Ion Daniel A. VIŞAN arhitect DE

ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca — Semnat digital de Emilian Florin Eftinca Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

Stefan Florin Andrei — Stefan-Florin Andrei OCPI, B, GL, 0133 2022.02.23 14:25:03 +02'00'

S.C. PROINSTAL S.R.L. GALATI
J 17/389/2000; R13140464; Tel/Fax 0236 / 319047

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	ing. Dumitra Borcea	
DESENAT	ing. Dumitra Borcea	

SCARA 1:500

DATA IUNIE 2022

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L.

NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11

FAZA P.U.Z.

Titlu plansa ECHIPARI EDILITARE - SITUATIE EXISTENTA

NR. PLANSA U03

Stefan Florin Andrei
Stefan-Florin Andrei
OCPI, B, GL, 0133
2022.02.23 14:25:03 +02'00'

BENEFICIAR: SC SERVLAND SRL	PROIECT: PLAN TOPOGRAFIC
CONTRACTOR: SC SERVLAND SRL	AMPLASAMENT: Mun. Galati, Cartier Micro 21, Str. Otelarilor, nr. 11, Jud. Galati — Planse: 1
Intocmit: SC Elipsoid SRL	PLAN TOPOGRAFIC — PLAN: — SCARA: 1:500 — DATA: Mai 2021
Masurat: Teh. Ciubuc Florin	Proprietar SC SERVLAND SRL
Desenat: ing. Turcu Cristina	Nr.CAD:101237; Nr.CF: 101237
Verificat: ing. Andrei Stefan	Plan de referinta: MAREA NEAGRA '75

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	439419.228	736382.935	43.052
c148	439445.592	736416.970	46.539
18	439408.873	736445.563	7.799
5	439402.373	736449.873	13.125
6	439392.095	736458.036	6.071
7	439387.313	736461.776	25.601
c159	439368.122	736478.720	3.884
33	439365.856	736475.566	19.346
c160	439354.007	736460.273	51.502
6	439394.690	736428.692	11.585
c150	439387.551	736419.568	8.508
c151	439387.159	736411.069	9.403
c152	439394.460	736405.143	3.992
c153	439392.019	736401.984	13.686
c154	439402.746	736393.484	1.617
c155	439403.751	736394.751	19.472

A(1)=3149.22mp P=285.182m

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT TEREN GENERATOR PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT VECINATATE
- ARIE CONSTRUIBILA
- AX DRUM

ZONE DE ACCES
- ACCES AUTO
- ACCES CORP C1
- ACCES PIETONAL

CONSTRUCTII
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PARTER
- CONSTRUCTIE ANEXA PROPUSA PARTER
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- JARDINIERA
- GARD DE BETON

CIRCULATII SI SPATII VERZI
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATII VERZI
- P.G. PUNCT GOSPODARESC

UTILITATI
- H HIDRANT
- LAMPADAR
- STALP
- CANALIZARRE
- CAMIN DE VIZITARE
- GAGER
- PANOU ELECTRIC
- AERISITOR
- NUMAR POSTAL

TEREN NC 101237, GENERATOR PUZ

U.T.R. 36.1 C.B.2.1.	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
ZONA MIXTA	2000.00 mp	40%	2.50	S+P+4+E partial	29.00 m

TEREN INVECINAT, PUZ EXTINS PRIN AVIZ OPORTUNITATE

U.T.R. 36.1 C.B.L.2.1.	S. teren PUZ	P.O.T. max	C.U.T. max	Regim inaltime max	H max
ZONA MIXTA	931.20 mp	40%	2.50	S+P+4+E partial	20.00 m

BILANT TERITORIAL TEREN GENERATOR PUZ, NC101237

SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUZ: 2000.00 mp

SUPRAFETE EXISTENTE				SUPRAFETE PROPUSE			
Constructii existente Ac = 471+40+64mp	575.00	29%	EXISTENT	Constructii propuse Ac=672+40+64+13+12+4	805.00	40%	PROPUS
Circulatii auto, platf. beton, parcaje	1051.00	52%	POT= 29% CUT= 0.98	Circulatii auto, platf. beton, parcaje	660.00	33%	POT= 40% CUT= 2.50
Circulatii pietonale	205.00	10%	Ad=1958 mp	Circulatii pietonale	135.00	7%	Ad=4717 mp
Spatii verzi	170.00	9%		Spatii verzi	400.00	20%	

RUR Ion Daniel A. VIŞAN arhitect DE — REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

S.C. ATELIER DE PROIECTARE VIŞAN S.R.L. J22-1221-93

SOCIETATEA COMERCIALA PROINSTAL S.R.L. J17/389/2000 GALATI - ROMANIA

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.412/25.02.2022 nr.inregistrare 15146/24.02.2022

Emilian Florin Eftinca — Semnat digital de Emilian Florin Eftinca Data: 2022.02.25 11:09:47 +02'00'

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

- A—A CONDUCTA APA EXISTENTA
- C—C COLECTOR CANALIZARE EXISTENT
- BRANSAMENT APA EXISTENT
- COLECTOR CANALIZARE EXISTENT
- CBE CAMIN BRANSAMENT EXISTENT
- CRE CAMIN RACORD EXISTENT
- RETEA ORANGE
- LES 6 KW
- LES 20 KW
- PT POST TRANSFORMARE
- RETEA GAZE NATURALE
- CONDUCTA APA EXISTENTA

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA PROPUSA

- BRANSAMENT APA PROIECTAT
- CB CAMIN BRANSAMENT PROIECTAT

S.C. PROINSTAL S.R.L. GALATI
J 17/389/2000; R13140464; Tel/Fax 0236 / 319047

DENUMIRE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Ion-Daniel Visan	
PROIECTAT	ing. Dumitra Borcea	
DESENAT	ing. Dumitra Borcea	

SCARA 1:500

DATA IUNIE 2022

Beneficiar S.C. SERVLAND S.R.L. — NR. PR. 03/2022

Extindere, supraetajare, reabilitare, schimbare de destinatie din sediu administrativ si sala activitati sportive fitness in Cladire Multifunctionala (birouri, activitati sportive, activitati medicale, spatii comerciale) corp C1; refunctionalizare corp C2,C3; construire corp C4 - spatiu difuzare presa; amplasare corp C5 si sistematizare verticala, Municipiul Galati, Micro 21, Str. Otelarilor, nr 11 — FAZA P.U.Z.

Titlu plansa ECHIPARI EDILITARE - SITUATIE PROPUSA — NR. PLANSA U03.1