

PROIECT DE HOTARARE
nr. 90 din 11.03.2025

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de strada Drumul Viilor, la sud de limita nordică a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 135648, la est – de bulevardul George Coșbuc, la vest – de limitele imobilelor identificate prin cărțile funciare nr. 103939, 111286, 108488 și limita estică a imobilului aparținând S.C. Galgros S.A., generat de imobilul din str. George Coșbuc, nr. 257H, număr cadastral 131050.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere dispozițiile art. 40 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 169716/03.09.2024, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de strada Drumul Viilor, la sud de limita nordică a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 135648, la est – de bulevardul George Coșbuc, la vest – de limitele imobilelor identificate prin cărțile funciare nr. 103939, 111286, 108488 și limita estică a imobilului aparținând S.C. Galgros S.A., generat de imobilul din str. George Coșbuc, nr. 257H, număr cadastral 131050, în vederea schimbării funcțiunii din zonă mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zonă mixtă – comerț, depozitare, service auto, spălătorii și alte servicii, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de strada Drumul Viilor, la sud de limita nordică a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 135648, la est – de bulevardul George Coșbuc, la vest – de limitele imobilelor identificate prin cărțile funciare nr. 103939, 111286, 108488 și limita estică a imobilului aparținând S.C. Galgros S.A., generat de imobilul din str. George Coșbuc, nr. 257H, număr cadastral 131050, în vederea schimbării funcțiunii din zonă mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zonă mixtă – comerț, depozitare, service auto, spălătorii și alte servicii, inițiator: S.C. Roshman International S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, a Planului urbanistic general, a Regulamentului local de urbanism și Strategiei de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobate prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, cu dispozițiile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 169716 / 03.09.2024

Conform Legii 350/2001 - art. 47 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

Zona de studiu este delimitată la nord - de strada Drumul Viilor, la sud de - limita nordică a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 135648, la est - de bulevardul George Coșbuc, la vest - de limitele imobilelor identificate prin cărțile funciare nr. 103939, 111286, 108488 și limita estică a imobilului aparținând societății Galgros S.A.,obiectiv de investiție - "Elaborare P.U.Z." - generat de imobilul din municipiului Galați, bulevardul George Coșbuc, nr. 257 H, număr cadastral 131050 - inițiator S.C. Roshman International S.R.L. prin reprezentant Manea Florentin

Elaborator: șef proiect m. urb. Andrei Ștefan Sabău, proiectant de specialitate S.C. Machbar Atelier S.R.L. prin reprezentant m. urb. Atanasia Mândru, proiectant S.C. Kim Proiect S.R.L. prin reprezentant arh. Cătălina Chiculiță, municipiul Galați, datele proiectantului - str.Melodiei, nr.14, bloc C11, ap.2, parter, tel: 0744704907, e-mail: catalina_chiculita@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. 256877/16.12.2022, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator/Instituția Arhitect Șef; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat/elaboratorul documentației de urbanism, a identificat și notificat proprietarii din zona studiată.

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

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

Procedura de informare și consultare a publicului s-a derulat în perioada 19.08.2024-02.09.2024.

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

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

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

Arhitect Șef,
Cristian Salmen

Șef Serviciu Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z.

MUNICIPIUL GALATI, B-DUL GEORGE COSBUC, NR.257H

BENEFICIAR : S.C. ROSHMAN INTERNATIONAL S.R.L.

INVESTIȚIA : ELABORARE P.U.Z.
MUNICIPIUL GALAȚI
B-DUL GEORGE COSBUC
NR.257H

LOCALITATEA : MUNICIPIUL GALAȚI
B-DUL GEORGE COSBUC
NR.257H

PROIECT NR. : 56/2022

FAZA : P.U.Z.

BENEFICIAR : S.C. ROSHMAN INTERNATIONAL S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALTATE : S.C. MACHBAR ATELIER S.R.L.
Galati, Str.Tecuci, nr.3, bloc V3B, parter.

PROIECTANT : S.C. KM PROIECT S.R.L.
Galati, str.Melodiei, nr.14, bloc C11, ap.2, parter.

TABEL DE

RESPONSABILITĂȚI

SEF PROIECT : m.urb. Andrei Stefan SABAŪ

PROIECTAT : m.urb. Atanasia MANDRU

INTOCMIT : arh. Catalina CHICULITA



BORDEROU

AVIZE SI ACORDURI

- Certificat de Urbanism 1238/06.10.2022.
- Act de Dezmembrare nr.929/14.12.2020.
- Extras de carte funciara si plan cadastral.
- Drept de trecere legal pentru acces carosabil si pietonal.
- Aviz de oportunitate nr.11/ASMG/16.12.2022.
- Aviz Apa – Canal.
- Aviz Electrica
- Aviz Distrigaz.
- Aviz S.T.S.
- Aviz I.S.U.
- Aviz Sanatatea Populatiei.
- Aviz mediu.
- Studiu geotehnic.
- Studiu circulatie.
- Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse.
- Raport privind informarea si consultarea publicului.

DOCUMENTATIE P.U.Z.

- Certificat R.U.R.
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- Ridicare topo + aviz O.C.P.I.
- A0. Încadrare în teritoriu.
- A01.Situație existentă si disfuncționalități.
- A02.Fotografii situația existentă.
- A03.Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.
- A04. Reglementări edilitare – echipare edilitara.
- A05. Regimul juridic al terenurilor.
- A06.Documentar fotografic.
- A07. Studiu circulatie.

Întocmit,
arh. Catalina Chiculita

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI,
BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.Z.
MUNICIPIUL GALAȚI
B-DUL GEORGE COSBUC, NR.257H**

Beneficiar : **S.C. ROSHMAN INTERNATIONAL S.R.L.**

Faza : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant : **S.C. MACHBAR ATELIER S.R.L.**

Nr. proiect : **56/2022**

Data elaborării : **IANUARIE 2024**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Obiectul lucrării de elaboare P.U.Z.

Terenul în suprafață totală de 13.381,00mp cu nr. cadastral 131050, este în proprietatea beneficiarului, S.C. ROSHMAN INTERNATIONAL S.R.L., conform Act de Dezmembrare nr. 929 din 14.12.2020, este ocupat de nouă construcții cu suprafața construită totală de 6.364,58mp și suprafața totală desfășurată de 12.498,86mp, conform măsurători cadastrale :

- corp C1, cântar cu suprafața construită de 51,50mp, parter, construit în anul 1966 ;
- corp C2, construcție parter cu suprafața construită de 16,18mp, construită în anul 1966 ;
- corp C3, magazie din panouri de tablă parter cu suprafața construită de 5,96mp, construită în anul 1966 ;
- corp C4, regim de înălțime P+2E, depozit vin cu suprafața construită de 923,82mp, suprafață desfășurată de 2.771,46mp, construită în anul 1966;
- corp C5, regim de înălțime P+2E, depozit vin cu suprafața construită de 2.143,32mp, suprafață desfășurată de 6.429,96mp, construită în anul 1966 ;
- corp C6, regim de înălțime parter, cu suprafața construită de 2.219,00mp, construită în anul 1966 ;
- corp C7, regim de înălțime parter, magazie din panouri de tablă cu suprafața construită de 326,00mp, construită în anul 1966 ;
- corp C8, regim de înălțime parter, magazie cu suprafața construită de 12,80mp, construită în anul 1966 ;
- corp C9, regim de înălțime parter, magazie din panouri de tablă cu suprafața construită de 666,00mp, construită în anul 1966.

Conform Planului Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE RETAIL (FORMAT DEDEMAN) – MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, RETELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA POARTA, COPERTINA CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE SANTIER”, aprobat cu H.C.L. nr.450/25.08.2021, zona studiată se încadrează în intravilanul localității Galați, U.T.R.8, zonă mixtă – locuințe/comerț/servicii, zona cu destinație mixtă – UTR 8.1. de locuințe/comerț/servicii, Subzona A: funcțiune mixtă de locuințe/comerț/servicii.

- Pe terenul care a generat prezenta documentație, sunt edificate clădiri industriale și se dorește modificarea funcțiilor din zona mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zona mixtă de locuire / comerț / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzând construcții comerciale care comercializează materiale de construcții / depozit logistic farmaceutic.

În acest scop s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.1238/06.10.2022 și Avizul de Oportunitate nr.11/ASMG/16.12.2022 necesare întocmirii prezentei documentații.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Beneficiarul, S.C. ROSHMAN INTERNATIONAL S.R.L. a obținut de la Primaria Municipiului Galați Certificatul de Urbanism 1238/06.10.2022 în baza căruia dorește diversificarea funcțiilor existente.

Prin elaborarea prezentei documentații de urbanism P.U.Z. se propune modificarea funcțiilor din zona mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zona mixtă de locuire / comerț / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzând construcții comerciale care comercializează materiale de construcții / depozit logistic farmaceutic.

Conform Certificatului de Urbanism nr.1238/06.10.2022 suprafața ce a generat prezentul P.U.Z. este de 13.381,00 mp. Suprafața totală a terenului studiat prin prezentul P.U.Z. este de 38.400,00 mp. Pentru prezenta documentație s-a obținut și Avizul de Oportunitate nr.11/ASMG/16.12.2022 din Partea Primăriei Municipiului Galați.

În conformitate cu prevederile art.30, alineat 3 din Legea (publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 606/13.07.2006) pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, pentru modificările aduse regimului de construire, **funcțiunii zonei**, înălțimii maxime admise, CUT și aliniamentului, trebuie elaborat P.U.Z. ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Galați.

Pentru aprobarea noilor funcțiuni admise privind schimbarea de destinație propusă, Primaria Municipiului Galați a impus studierea amplasamentului la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL ce va fi avizat de toate instituțiile interesate.

Prezenta documentație în faza P.U.Z. reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor de schimbare de destinație și constă în coordonarea dezvoltării din punct de vedere urbanistic a zonei studiate, prin integrarea funcțiilor nou propuse.

1.2.2. TERITORIUL CARE URMEAZA A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Conform Anexei nr.1 la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de strada Drumul Viilor, la sud de limita nordica a imobilului identificat prin cartea funciara nr. 135648, la est – de bulevardul George Cosbuc, la vest – de limitele imobilelor identificate prin cartile funciare nr.103939, 111286, 108488 si limita estica a imobilului apartinand societatii Galgros S.A.

1.2.3. CATEGORII FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SI EVENTUALELE SERVITUTI

Terenul studiat este încadrat, conform „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin H.C.L. nr.62/26.02.2015, rectificata prin H.C.L. nr.465/31.10.2019, in unitatea teritoriala de referinta **UTR 8 – Bulevardul Cosbuc – zona mixta.**

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

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.450/25.08.2022, pe amplasament au fost prezentate functiuni de zona mixta – locuinte, servicii, inclusiv constructii care comercializeaza material de constructii unde avem urmatoarele reglementari:

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZĂRI ADMISE:

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

Funciuni existente si mentinute

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

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

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

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

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

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

UTILIZARI INTERZISE:

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

Se interzic urmatoarele:

Activitati productive;

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

Prin elaborarea prezentei documentatii de urbanism P.U.Z. se propune modificarea functiunilor din zona mixta – locuinte, comert, servicii inclusiv constructii care comercializeaza materiale de constructii in zona mixta de locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.

1.2.4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Conform prevederilor din documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin H.C.L. nr.62/26.02. 2015, rectificata prin H.C.L. nr.465/31.10.2019, indicatorii maximi pentru UTR 8 – zona mixta George Cosbuc, parcele peste 1000mp:

POT= 80%; CUT= 4,8

1.2.5. DOTARILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR CIRCULATII SI ACCESURI :

Prevederile din documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin HCL nr. 62/26.02.2015, rectificata prin HCL nr. 465/31.10.2019, sunt:

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

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

La amplasament si la zona studiata, accesul auto si pietonal se face din str.Drumul Viilor si bulevardul George Cosbuc.

Accesul la amplasamentul care a generat prezentul P.U.Z. a fost reconfigurat in baza studiului de trafic al municipiului Galati elaborat de Urban Scope în anul 2017.

Spatii libere si spatii plantate

Prin documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin H.C.L. nr.62/26.02.2015, rectificata prin H.C.L. nr.465/31.10.2019, se prevede :

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:
construcții comerciale: 5%

Stationarea autovehiculelor: prevederile din documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin H.C.L. nr.62/ 26.02. 2015, rectificata prin H.C.L. nr.465/31.10.2019, prevad ca autorizarea excutarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora, in afara domeniului public.

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

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

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

Conditii de echipare edilitara: prevederile din documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin H.C.L. nr.62/26.02.2015, rectificata prin H.C.L. nr.465/31.10.2019, sunt:

- toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV – satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, in zonele în care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile.

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

Pentru edificarea asupra rețelelor existente în zona și în conformitate cu Avizul de Oportunitate nr.11/ASMG/16.12.2022 s-au obținut avizele unităților detinătoare de utilități pentru trasarea rețelelor ce sunt detinute de către fiecare avizator.

➤ **Alimentarea cu apă, canalizare menajera și pluvială**

În zona terenului studiat în prezentul P.U.Z., S.C. Apa Canal S.A. are în exploatare rețelele publice de distribuție apă potabilă și de canalizare ape uzate menajere, astfel:

- a) Conducta magistrală de apă PREMO Dn 600mm, poziționată în trotuarul din partea de vest a b-dului G.Cosbuc;
- b) Conducta magistrală de apă Fn Dn 500mm, poziționată în trotuarul b-dului G.Cosbuc;
- c) Colectorul de canalizare ape uzate Ov.90/135cm pozat în trotuarul din partea de vest a b-dului G.Cosbuc .
- d) Conducta de apă PEID Dn 600mm, pozată îngropat pe str.Drumul Viilor.
- e) Conducta de refulare din Rezervor Traian Fn Ductilă Dn 300 mm, pe partea opusă a str.Drumul Viilor.
- f) Colectorul public de canalizare ape uzate menajere Ov.60/90cm pe str.Drumul Viilor.

Referitor împrejmuire:

Se va avea în vedere ca adâncimea de fundare a împrejmuirii proiectate (zid) în zona conductei PREMO Dn600mm din bdul George Cosbuc să fie inferioară cotei radier a conductei, pentru a nu se transmite sarcini corpului conductei și construcțiilor aferente și pentru a nu fi afectate de eventualele pierderi de apă.

Pentru îndeplinirea condițiilor de exploatare, reparații, înlocuiri de conducte, intervenții la avarii, este obligatorie respectarea unei distanțe de minim 5m între fundația împrejmuirii proiectate și generatoarea conductei magistrale de distribuție apă potabilă, Premo Dn 600mm, astfel încât greutatea construcției să nu descarce sarcini suplimentare asupra conductei de apă rece.

Referitor la drumurile de acces:

Se impune luarea de măsuri adecvate (soluții de protejare a conductelor magistrale existente pe b-dul G.Cosbuc și a caminelor de vane supuse traficului cu utilaje grele) privind asigurarea zonei de protecție sanitară și a zonei de exploatare și intervenție.

Toate căminele de vizită existente în zona drumurilor proiectate se vor ridica la cota sistematizată a străzii.

Referitor utilități:

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordul construcțiilor noi propuse, la rețeaua publică existentă pe b-dul George Cosbuc.

Alimentarea amplasamentului cu apă potabilă (respectiv bransamentul de apă) va fi realizată de către compania de distribuție apă canal, în cadrul unui contract separat, punctul de delimitare fiind în căminul de apometru general de la limita de proprietate.

Alimentarea cu apă a construcțiilor noi propuse se va realiza de la căminul apometru amplasat la limita de proprietate.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un sistem de canale colectoare și în corelare cu pantele terenului amenajat sunt descărcate gravitațional în rețeaua de canalizare menajera stradala amplasata pe b-dul George Cosbuc si str.drumul Viilor. Probele se vor preleva din caminul Canalizare Menajera amplasat la limita proprietatii. Racordul de canalizare menajera se va realiza in rețeaua stradala prin intermediul unui camin nou.

Rețeaua exterioară de canalizare este realizată în sistem separativ în interiorul incintei, in incinta prevazandu-se o *retea pentru preluarea apelor menajere* si o *retea pentru preluare ape pluviale*. Aceasta din urma va fi compusa din doua ramuri separate, astfel: o retea pentru preluarea apelor pluviale de pe platforme betonate si asfaltate aferente parcarilor, și o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor si platformele betonate aferente zonelor de depozitare exteriora.

Apele menajere incarcate cu grasimi se vor preepura local in separatoare de grasimi din inox supraterane montate sub spalatoare in interiorul cladirii (in spatiile de alimentatie publica).

Spalatoriile auto vor fi echipate obligatoriu cu separatoare de ulei si hidrocarburi.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare oraseneasca, in conformitate cu prevederile “Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in rețelele de canalizare a localitatilor”-NTPA-002/2002.

Apele uzate menajere se vor deversa in canalizarea publica existenta pe strada George Cosbuc. Racordul la canalizarea existenta se va realiza printr-o conducta PVC.

Apele pluviale vor fi colectate prin rețeaua de canalizare pluviala din incinta prin guri de scurgere, receptoare de terasa, sistem de canalizare gravitațional, si apoi preepurate in 2 separatoare “Separator de nisip si ulei mineral”, astfel incat apele vor indeplini conditiile impuse de normele NTPA-001/2002.” Racordul de canalizare pluviala se va executa tun tuburi de PVC.

➤ **Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata exista retea electrica de distribuite de medie tensiune (b-dul. George Cosbuc LES 20kV).

Amplasamentul studiat nu se afla in zona de siguranta a rețelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea.

➤ **Asigurarea agentului termic**

In zona studiata exista retea de distributie gaze naturale (conducta OL protejata catodic Dn16” si pozitionata pe latura de vest a terenului si conducta OL protejata catodic Dn3”).

Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 art.190 – pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor :

- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale ;
- Sa efectueze sapatari sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale fara avizul prealabil al operatorului de sistem ;

- Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie obiectivelor de gaze naturale.

1.2.6. CAPACITATILE DE TRANSPORT ADMISE

Capacitatea de transport a arterelor din zona de studiu (pe b-dul G.Cosbuc pana la intersectia cu str.Drumul Viilor) este pentru transport auto de pana la 3,5t.

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

Reglementarile urbanistice vor fi stabilite prin P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent, in conformitate cu prevederile din :

- Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000 care aproba „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordinul nr.21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”.
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

Documentatia prezentului P.U.Z. se va elabora in corelare cu prevederile din documentatia de urbanism P.U.Z. ”Construire retail (format DEDEMAN) – magazine materiale de constructii, drumuri si platforme, parcaje, bransamente la utilitati, retele si lucrari tehnico – edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame fatada, cabina poarta, copertina carucioare, amenajare rafturi exterioare acoperite, imprejmuire, spatii verzi, amenajare accese, post trafo, punct de conexiune, organizare de santier”, aprobat cu H.C.L. nr.450/25.08.2021.

1.2.7. ACORDURI / AVIZE SPECIFICE ORGANISMELOR CENTRALE SI/SAU TERITORIALE PENTRU P.U.Z.

- Plan topografic actualizat, realizat in sistem de proiectie stereografica 1970, cu zona de studiu din avizul de oportunitate;
- Avize detinatori retele de utilitate publica – apa, canal, electrica si gaze;
- Avizul Serviciului de Telecomunicatii Speciale;
- Avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta;
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului;
- Aviz Directia de Sanatate Publica;
- Studiu de circulatie;
- Studiu de fundamentare privind conditiile geotehnice si hidrogeotehnice;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Galati;
- Extras de carte funciara pentru informare la zi;
- Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse;
- Comisia municipala de siguranta circulatiei;
- Drept de trecere legal obtinut pentru acces carosabil si pietonal.

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

Fundamentarea propunerilor din cadrul documentatiei se realizeaza pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrari de specialitate prin care se realizeaza analize si propuneri de solutionare a problemelor teritoriului pe domenii, rezultatele acestora avand drept scop sustinerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare care se formuleaza prin P.U.Z.

1.2.8. OBLIGATIILE INITIATORULUI P.U.Z. CE DERIVA DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI.

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

Terenul care a generat prezentul P.U.Z. are o suprafata de 13381.00mp si se regasesc astfel:

NR.	PROPRIETAR	NC parcela	Suprafete
1.	SC ROSHMAN INTERNATIONAL SRL	131050	13381mp
2.	S.C. FIGRAN S.R.L.	104464	16546mp
3.	SC SPATII SRL	129285	672 mp
4.	SC SPATII SRL	107296	533mp
5.	SC GALMOPAN SA	100687	615mp
6.	MUNICIPIUL GALATI	129582	333mp
7.	MUNICIPIUL GALATI		6320mp
8.	TOTAL suprafata reglementata prin PUZ		38400mp

Zona studiata prin P.U.Z. si generata de amplasamentul mai sus mentionat are suprafata de 38400.00mp si face parte din UTR 8, conform P.U.G. al Municipiului Galati.

Obiectivele urmarite prin P.U.Z. sunt urmatoarele:

1. Pastrarea si respectarea prevederilor P.U.G. si P.U.Z. "Construire retail (format DEDEMAN) – magazine materiale de constructii, drumuri si platforme, parcaje, bransamente la utilitati, retele si lucrari tehnico – edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame fatada, cabina poarta, copertina carucioare, amenajare rafturi exterioare acoperite, imprejmuire, spatii verzi, amenajare accese, post trafo, punct de conexiune, organizare de santier", aprobat cu H.C.L. nr.450/25.08.2021 (cu pastrarea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare terenului : regim de aliniere, regim de inaltime, procent de ocupare al terenului P.O.T., coeficient de utilizare a terenului C.U.T., retrageri minime obligatorii, permisiuni, restrictii, aspect exterior).
2. Stabilirea de noi functiuni pentru zona studiata.
3. Reconfigurarea adecvata a circulatiilor carosabile si pietonale in zona intersectiei dintre Str. Drumul Viilor și b-dul. G. Coșbuc;
4. Racordarea la retelele edilitare in zona, extinderea / completarea echipamentelor tehnice edilitare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin H.C.L. nr.62/26.02.2015, rectificata prin H.C.L. nr.465/31.10.2019 prevede **UTR 8 zona mixta de dezvoltare** – identifica zona ca avand potential deosebit de dezvoltare a functiunilor mixte si de extindere catre zonele slab deservite de dotarile comerciale, prin asigurarea existentei de centre comerciale de desfacere cu amanuntul, în scopul asigurării la nivel local a necesarului zilnic, pe termen scurt, de alimente și bunuri de consum.

Se recomandă încurajarea conversiei funcționale a zonelor cu caracter industrial, unitati industriale aflate in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

Prezentul P.U.Z. se elaboreaza in baza certificatului de urbanism nr.1238/06.10.2022 emis de Primaria Municipiului Galati si a temei – program prin care se solicita:

- modificarea functiunilor aprobate anterior in locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.
- Amenajarea zonei cu spatii parcare auto, alei pietonale, spatii verzi, platforma de gunoi, utilitati.

Procentul de ocupare al terenului reglementat:

❖ POT: 80 %

Coefficientul de utilizare al terenului reglementat:

❖ CUT: 4.8

Regim de inaltime constructii comerciale:

❖ minim 9m (2 niveluri) / maxim 18m (5 niveluri)

Planul Urbanistic Zonal este documentatia de urbanism care stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate, compusa din mai multe parcele acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, etc.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale P.U.Z. nu figureaza in planurile imediate de investitie; aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile necesare dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z. ȘI DATE STATISTICE

I. P.U.G. al Municipiului Galati :

Conform acestuia, imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Galati.

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr.1238/06.10.2022 emis de Primaria Municipiului Galati, amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Galati intr-o zona cu destinatie mixta, de locuinte/comert/servicii, destinatie ce poate fi modificata dupa aprobarea unui studiu de oportunitate si a unei documentatii urbanistice de tip P.U.Z., cu avizele si acordurile aferente.

Conform regimului economic folosinta actuala este de terenuri curti constructii, constructii industriale si edilitare.

Conform regimului tehnic, functiunea stabilita prin P.U.G. este mixta, continand cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente.

Utilitati existente in zona: energie electrica, gaze, alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat;

Accesul la teren studiat se face din Bulevardul George Cosbuc.

II. Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii P.U.Z.-ului;

III. Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;

IV. Actele de proprietate ale terenurilor;

V. Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului, intocmite de proiectantul general (planuri urbanistice generale, planuri urbanistice zonale si de detaliu);

VI. Legislatie, normative specific din Romania si Europa in general;

VII. Ghidul privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM 009-2000;

VIII. Certificatul de urbanism nr.1238/06.10.2022;

IX. Avize retele existente.

1.3.2. DATE STATISTICE

Nu este cazul.

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

- Documentatia de urbanism P.U.Z. aprobata prin H.C.L. nr.196/16.05.2013 – P.U.Z. – Centru comercial – Municipiul Galati, b-dul George Cosbuc nr. 251, elaborator S.C. EUMETRIA S.R.L.;

- Documentatia de urbanism P.U.Z. aprobata prin H.C.L. nr.450/25.08.2022 – P.U.Z. – Construire retail (format DEDEMAN) – magazine materiale de constructii, drumuri si platforme, parcaje, bransamente la utilitati, retele si lucrari tehnico – edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame fatada, cabina poarta, copertina carucioare, amenajare rafturi exterioare acoperite, imprejmuire, spatii

verzi, amenajare accese, post trafo, punct de conexiune, organizare de santier, Municipiul Galati, b-dul George Cosbuc nr. 257C, elaborator S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.;

- Documentatia de avizare a lucrarilor de interventie pentru Modernizare linii de tramvai si carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda si Alexandru Macelaru – elaborator S.C. GLOBAL SERVICE PROIECT S.R.L. Bucuresti.

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

H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;

Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;

Ordin MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);

Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației nr.119/ 2014;

Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;

Codul Civil Român;

Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiata cumuleaza functiuni mixte, si se incadreaza in UTR 8, conform P.U.G. mun. GALATI. Pe terenul studiat sunt amplasate constructii a caror destinatie se doreste a fi schimbata pe functiunile nou propuse : locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.

In general, in lungul bulevardului George Cosbuc se observa o dezvoltare a zonei de locuinte, dar si a zonei cu institutii publice si servicii, in completare cu zona comerciala. Zona a fost conceputa astfel incat sa se alinieze cerintelor actuale din mediul urban.

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

2.1.2. ELEMENTE DE IDENTIFICARE ȘI CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

În partea de nord și vest, zona are caracter mixt, parțial cu spații comerciale și depozite, activități productive în unități dispersate, în stare de funcționare, parțial platforme vechi industriale, nefuncționale.

În partea adiacentă a teritoriului studiat, zona este preponderent dedicată locuirii și serviciilor generale.

Investițiile din imediată vecinătate de pe latura sudică (Magazin Dedeman, Magazin Kaufland, Mall Galați – Shopping City, Magazin LIDL), au conturat linia de dezvoltare a zonei.

Aflat la limita cartierelor de locuit, lângă zone de mică producție și depozitare aflate în reconversie funcțională, terenul reprezintă o oportunitate de dezvoltare urbană coerentă.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona prezintă potențial de dezvoltare deosebit, datorită poziției sale în oraș, datorită accesibilității ridicate, a echipării cu toate utilitățile necesare construirii o face atractivă pentru investitori.

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

Beneficiarul a dorit schimbarea de destinație a construcțiilor existente pentru a se integra în mod optim activităților nou create în zona.

Noile funcțiuni propuse zonei studiate vor duce la :

- Dezvoltarea agenților economici locali;
- Diversificarea locurilor de muncă corelate la nevoile zonei;
- Intensificarea procesului de colectare a taxelor și impozitelor de către autoritățile locale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată cumulează funcțiuni mixte, și se încadrează în UTR 8, conform P.U.G. municipiul GALAȚI.

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat este încadrat în **UTR 8**, zona mixtă de dezvoltare.

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în partea central – vestică a Municipiului Galați, pe partea de vest a Bulevardului George Cosbuc.

Vecinătățile imediate sunt:

- **nord** – str.Drumul Viilor;
- **sud** – proprietăți private;
- **vest** – proprietăți private;
- **est** – Bulevardul George Cosbuc.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Accesul la amplasamentul ce a generat prezentul P.U.Z. se face din B-dul George Cosbuc, artera principală în municipiu, iar la imobilul situat în partea de nord accesul se face din strada Drumul Viilor. Pe aceste căi de circulație există rețele de utilități, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unităților industriale care ocupau zona.

Relația cu centrul orașului și zona adiacentă de locuințe, aduce perspectivele dezvoltării zonei din punct de vedere al comerțului, contribuind la deservirea zonelor de locuințe individuale și colective adiacente.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.

GEOMORFOLOGIA : Municipiul Galați este situat în extremitatea sud-estică a unității Câmpia Covurlui, subunitatea Câmpia Lozovei, pe malul stâng al fluviului Dunarea, în zona confluenței Dunării cu râurile Siret și Prut. Morfologic zona este caracterizată de un relief unitar, caracteristic zonelor de câmpie. Astfel Câmpia Covurlui, cu terasele cuprinse în ea, se caracterizează prin scăderea ponderii versanților și creșterea suprafețelor interfluviale cu pante din ce în ce mai mici către sud și sud-vest. Din acest motiv și arealul de desfășurare a proceselor geomorfologice actuale este mult restrâns. Totuși, intensitatea acestora se menține destul de ridicată, din cauza 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 pe versanți transportă mari cantități de material pe suprafețele lipsite de vegetație.

GEOLOGIA: Din punct de vedere geologic județul Galați este situat în Structogenul Nord Dobrogean la limita sudică cu unitatea majoră Platforma Moldovenească, pe Structuri Hercinice.

Roca de bază este constituită din gresii, calcare, nisipuri și pietrisuri de vârstă paleozoică – mezozoică.

Depozitele cuaternare sunt reprezentate de:

- Pleistocen inferior, constituit din nisipuri cu pietrisuri cu grosimi de 25 – 70m, cunoscut sub numele de strate de Candesti;
- Pleistocen mediu și superior, constituit din depozite leosoidice cu grosimi de 20 – 50m, aparținând terasei înalte;

Loessurile sunt depozite sedimentare, neconsolidate, macroporice, de origine eoliană, cu aspect poros, în general de culoare galbenă, constând mai ales din praf argilos. Acestea sunt pamanturi sensibile la umezire care sub o încărcare dată sau sub greutatea proprie manifestă tasări suplimentare la umezire.

TECTONICA: Din punct de vedere tectonic, Municipiul Galați este situat la linia de fractură tectonică Focșani – Namoloasa - Galați, zona în care se fac resimțite seismele

produse in zona Vrancea si a caror frecventa este de circa 30 de ani cu o intensitate seismica de 8 grade pe scara Mercalli.

GEOTEHNICA: Amplasamentul supus studiului este situat in partea de nord a municipiului Galati.

Litologic, subteranul amplasamentului studiat este caracterizat de :

- strat de umpluturi eterogene, antropice (moloz, pamanturi cafenii-brune, pietris) cu grosimi mai mari de 1.0m.

- dupa stratul superficial de umpluturi urmeaza in adancime stratul de loess galben, macroporic, sensibil la umezire grupa B cu intercalatii mai nicipoase sau argiloase si carbonat de calciu diseminat. Stratul de loess are grosimi de peste 20m.

CLIMA: Climatul in care se incadreaza judetul Galati apartine in totalitate sectorului de clima continentală, mai exact, zona studiata in tinutul de clima de campie, astfel zona este caracterizata de veri foarte calde si uscate si ierni geroase, marcate de viscole puternice.

Temperatura medie anuala la Galati este de aproximativ +10.5°C; mediile lunii iulie sunt de 21.7°C, iar luna ianuarie inregistreaza o medie de -3.1°C.

Precipitatiile atmosferice inregistrate la Galati au o valoare medie anuala de 426.0mm. Media lunii iunie este de 62.1mm, iar a lunii februarie 23.1mm.

Presiunea de referinta a vantului, mediata pe 10 minute la 10 m se situeaza la limita dintre $q_{ref} = 0.5 \text{ kPa}$ si $q_{ref} = 0.4 \text{ kPa}$, conform NP 082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului."

Adancimea de inghet: In conformitate cu harta anexata din STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet in zona este de -100 cm stabilita in teren fara strat de zapada protector.

HIDROLOGIA si HIDROGEOLOGIA: Principalul colector al zonei Galati este fluviul Dunarea, urmat de afluentii sai raul Siret si Prut.

In zona amplasamentului studiat nivelul hidrostatic se intalneste la adancimi mai mari de - 5.0m.

Din executia analizelor pe apa subterana prelevata din foraje executate in incinta Damen Shipyard Galati, a rezultat ca apa subterana prezinta o agresivitate carbonica si sulfatica slaba fata de betoane si betoane armate, in conformitate cu prevederile NE 012-99.

SEISMICITATEA : In conformitate cu prevederile normativului P100-2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

- perioada de colt $T_c = 1,0 \text{ sec}$;
- acceleratia terenului pentru proiectare: $a_g = 0.30g$;

Tinand cont de litologia specifica teraselor inalte din municipiul Galati se preconizeaza ca viitoarele cladiri se vor funda indirect, prin intermediul coloanelor forate, iar sistemele rutiere pe teren imbunatatit cu lianti hidraulici.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE , ÎN CADRUL ZONEI :

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe b-dul George Cosbuc. Avizarea noilor construcții se va face la distanțele prevăzute de lege față de axul drumului. De asemenea, sunt obligatorii:

- Intretinerea periodică a drumurilor cu îmbracaminti de calitate superioară care să reziste în timp fenomenului îngheț – dezgheț.
- Obligativ amenajarea și intretinerea periodică a rigolelor și santurilor de către fiecare persoană juridică în fața proprietății;

Accesul în incinta proprietății se va amenaja conform prevederilor “Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice” AND 600-2010.

Accesul va fi realizat în vederea asigurării relațiilor de stângă și dreapta.

Circulația rutieră:

Conform Studiului de Trafic elaborat de URBAN SCOPE, intersecția cea mai solicitată este Intersecția strada Drumul Viilor – B-dul. George Cosbuc, circulația desfășurându-se la orele de vârf în condiții de trafic intens.

Impactul traficului generat, la ora de vârf, de investiția propusă, asupra rezervei de capacitate a intersecției strada Drumul Viilor – B-dul. George Cosbuc este de aprox. 6.7%, influențând în mică măsură fluenta circulației, conform aceluiași Studiu de Trafic.

Rezultatele obținute, în urma analizei de trafic, permit realizarea investiției, circulația desfășurându-se la orele de vârf, în intersecțiile cele mai solicitate în condiții de trafic intens, nivel serviciu “D” – debit admisibil și în celelalte intersecții în condiții de trafic lejer – nivel de serviciu “A”.

Legătura între drumurile naționale care penetrează teritoriul urban este asigurată printr-un tronson de infrastructură stradală cu funcție de centură: Str. Drumul Viilor, Str. Nicolae Mantu, Bd. Milcov, Centura Galați, Bd. George Coșbuc, Str. Al. Măcelaru, Str. Tineretului, Str. Macului.

Circulația pietonală:

- aspect și dimensionare necorespunzătoare;
- necesitatea adaptării la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia;
- lipsa pavimentelor;
- lipsa de tratare corespunzătoare a acceselor pe lot.

Circulația feroviara:

Nu este cazul.

Conform H.G.R. 525/27.06.1996, anexa 5, construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu parcaje atât pentru personalul angajat, cât și pentru clienți.

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.

Accesul în incintă și circulația carosabilă vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul facil al mașinilor echipajelor de intervenție în caz de urgență, și a mașinilor firmei de salubritate, pentru evacuarea deșeurilor menajere.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în suprafața de minim de 5% din suprafața totală a terenului, conform HGR 525/27.06.1996, anexa 6, pct. 6.6.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona studiata este constituita din mixtarea diferitelor functiuni: comert, servicii, destinate deservirii zonelor de locuinte individuale adiacente existente (regim de inaltime predominant P+1E).

Situatia fondului construit din zona care a generat P.U.Z. este prezentata in plansa A02 – Situatie existenta si disfunctionalitati.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

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

În general, în lungul bulevardului George Cosbuc se observă o dezvoltare a zonei de locuințe, dar și a zonei cu instituții publice și servicii, în completare cu zona comercială. Trebuie remarcat că zona a fost concepută astfel încât să se alinieze cerințelor actuale din mediul urban, menționând faptul că zona este favorabilă și desfășurării de activități de locuire / comerț / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzând construcții comerciale care comercializează materiale de construcții / depozit logistic farmaceutic.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

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

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

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În prezent terenul se caracterizează prin existența unor imobile ce se doresc a fi revitalizate prin schimbarea de destinație.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI

Zona adiacentă terenului studiat prin documentația P.U.Z. este reprezentată de funcțiuni de locuire individuală și colectivă, comerț, servicii, ceea ce justifică oportunitatea investiției propuse.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul care a generat P.U.Z. se caracterizează prin lipsa vegetației, respectiv nu au fost amenajate zone plantate și, ca urmare, constituie un fond peisagistic degradat și dezolant. Terenul care a generat P.U.Z. nu are spații verzi organizate, excepție fiind plantațiile de aliniament de pe bulevardul George Cosbuc.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

Nu este cazul.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

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

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

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

Zona studiată nu prezintă disfuncționalități majore. Suprafața de teren ce a generat prezentul P.U.Z. a fost delimitată și bine organizată astfel încât să facă față nevoilor din acest sistem pentru o bună perioadă de timp.

De asemenea, se impune realizarea de accesuri noi care să permită o bună funcționare a activității desfășurate în incintă.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Fond construit	- Nu există o sistematizare conform regulamentului general de urbanism.	- Popuneri urbanistice de funcțiuni noi :
Circulații	- Trafic intens generat de circulația de transit. - În teren nu există parcare amenajată.	- Amenajarea locurilor de parcare în incintă conform RGU pentru funcțiunile nou propuse.
Spații verzi	- În teren nu există spații verzi amenajate.	- Amenajarea spațiilor verzi în incintă conform RGU pentru funcțiunile nou propuse
Echipare edilitară	- Existența utilitatilor în zona favorizează dezvoltarea acesteia.	
Nivel poluare	- În condițiile actuale ale zonei poluarea este semnificativă atât din punct de vedere al circulației carosabile cât și al lipsei de organizare în depozitarea deșeurilor.	- În condițiile actuale ale zonei poluarea este semnificativă atât din punct de vedere al circulației carosabile cât și al lipsei de organizare în depozitarea deșeurilor.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Pentru edificarea asupra rețelelor existente în zona proiectantului a înaintat spre avizare tuturor unităților detinătoare de utilități, planuri de ansamblu ale zonei studiate, pentru trasarea rețelelor ce sunt detinute de către fiecare avizator.

Situația existentă

Rețele de apă, canalizare menajera si pluviala

Se precizeaza ca in zona lucrarilor propuse, Societatea Apa Canal S.A. are in exploatare rețelele publice de distributie apa potabila si de canalizare ape uzate menajere, astfel :

- Conducta magistrala de apa PREMO Dn 600mm, pozitionata in trotuarul din partea de vest a b-dului G.Cosbuc;
- Conducta magistrala de apa Fn Dn 500mm, pozitionata in trotuarul b-dului G.Cosbuc;
- Colectorul de canalizare ape uzate Ov.90/135cm pozat in trotuarul din partea de vest a b-dului G.Cosbuc .
- Conducta de apa PEID Dn 600mm, pozata ingropat pe str.Drumul Viilor.
- Conducta de refulare din Rezervor Traian Fn Ductila Dn 300 mm, pe partea opusa a str.Drumul Viilor.
- Colectorul public de canalizare ape uzate menajere Ov.60/90cm pe str.Drumul Viilor.

Se va avea in vedere ca adancimea de fundare a imprejmuirii proiectate (zid) in zona conductei PREMO Dn600mm din b-dul George Cosbuc sa fie inferioara cotei radier a conductei, pentru a nu se transmite sarcini corpului conductei si constructiilor aferente si pentru a nu fi afectate de eventualele pierderi de apa.

Pentru indeplinirea conditiilor de exploatare, reparatii, inlocuiri de conducte, interventii la avarii, este obligatorie respectarea unei distante de minim 5m intre fundatia imprejmuirii proiectate si generatoarea conductei magistrale de distributie apa potabila, Premo Dn 600mm, astfel incat greutatea constructiei sa nu descarce sarcini suplimentare asupra conductei de apa rece.

Se impune luarea de masuri adecvate (solutii de protejare a conductelor magistrale existente si a caminelor de vane) privind asigurarea zonei de protectie sanitara si a zonei de exploatare si interventie.

Toate caminele de vizita existente in zona drumurilor proiectate se vor ridica la cota sistematizata a strazii.

Pentru asigurarea necesarului de apa se vor proiecta si realiza instalatii proprii de inmagazinare si pompare a apei, dimensionate corespunzator, care sa satisfaca necesarul de apa si ridicarea presiunii pentru activitatile propuse. Se vor avea in vedere de asemenea si debitele de apa pentru incendiu, S.C. APA CANAL S.A. urmand sa asigure debitul pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu.

Pentru preluarea apelor pluviale din zona reglementata se vor analiza solutiile de deversare a acestora in rețeaua de canalizare a municipiului.

Rețele electrice

In zona studiata exista rețea electrica de distribuite de medie tensiune (b-dul. George Cosbuc LES 20kV).

Amplasamentul studiat nu se afla in zona de siguranta a rețelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea.

Rețele gaze

În zona studiată există rețeaua de distribuție gaze naturale (conducta OL protejată catodic Dn16” și poziționată pe latura de vest a terenului și conducta OL protejată catodic Dn3”).

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 art.190 – pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților :

- Sa realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale;
- Sa efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- Sa depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție obiectivelor de gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin obiectivele propuse, pe terenul studiat.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

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

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

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- Spălătoriile auto vor fi dotate cu separatoare de grăsimi și hidrocarburi;
- Nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise.

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

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

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Din punct de vedere al numărului de probleme identificate pe categorii de probleme, cel mai mare număr s-a identificat în domeniul calității apelor de suprafață, al gestionării deșeurilor și al pericolelor generate de fenomene naturale și antropice.

Din punct de vedere al factorului de mediu sol, impactul antropic poate fi diminuat prin evitarea depozitărilor necontrolate a deșeurilor de orice natură.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

Zona P.U.Z.-ului nu prezintă riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau vecinată.

2.7.3. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Nu este cazul.

2.7.4. EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale administratiei publice locale

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

Implementarea legislatiei de mediu europene face necesara o vasta campanie de informare a populatiei, a tuturor categoriilor de varsta sau pregatire, privind obligatiile administratiei publice locale, a persoanelor fizice si juridice de a mentine un mediu curat, nepoluat. Populatia trebuie implicata in actiuni de protectie a mediului.

Prin consultarile populatiei ce au avut loc cu prilejul avizarii planurilor de urbanism si proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opozitii fata de noile functiuni propuse.

Documentatia P.U.Z. isi propune sa circumscrie solutiile locale, proprii amplasamentului si zonei, coordonatelor temei si prevederilor P.U.G.-ului si sa indentifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate in sprijinul realizarii investitiei si care, sa constituie pasi inainte pentru evolutia zonei.

2.8.1. Puncte de vedere ale populatiei

Primaria Municipiului Galati ca autoritate locala, are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu.

Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010 privind informarea și consultarea publicului facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și/sau dezbateri publică.

2.8.2. Puncte de vedere ale elaboratorului

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

La nivelul circulațiilor (carosabile și pietonale)

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

La nivel funcțional

- diversificarea funcțională – includerea de puncte de comerț, servicii, alimentație publică de capacitate medie, sedii de firmă.
- oportunități privind apariția de noi locuri de muncă.

La nivelul impactului asupra mediului:

- Prevenirea și limitarea poluării aerului – definitivarea elaborării sistemului de monitoring integrat al mediului;
- Prevenirea și limitarea poluării solului – extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile prin creșterea numărului de recipiente de colectare selectivă;
- Este necesar să se renunțe la desfășurarea activităților comerciale în amplasamente mai mult sau mai puțin improvizate (apartamente din blocuri de locuințe, chioșcuri rudimentare, curți proprietate privată), în favoarea dezvoltării unor centre comerciale corespunzător amenajate, care să asigure atât eliminarea corespunzătoare, controlată a deșeurilor rezultate de astfel de activități, cât și o creștere a calității servirii populației prin aceste tipuri de activități.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Conform Certificatului de Urbanism nr.1238/06.10.2022 și Avizului de Oportunitate nr.11/ASMG/16.12.2022 eliberate de Primăria Municipiului Galați se propune modificarea funcțiunilor din zona mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zona mixtă de locuire / comerț / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzând construcții comerciale care comercializează materiale de construcții / depozit logistic farmaceutic.

Suprafața terenului care a generat P.U.Z. este terenul proprietate cu suprafața totală de 13381.00mp, situat în intravilanul municipiului Galați, și aparține beneficiarului – S.C. ROȘMAN INTERNATIONAL S.R.L., conform extrasului cadastral și actului de proprietate anexate.

Terenul studiat prin P.U.Z. are suprafata de 38.400,00mp, cuprinzand zonele adiacente parcelei care a generat PUZ.

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita modificarea functiunilor din zona mixta – locuinte, comert, servicii inclusiv constructii care comercializeaza materiale de constructii in zona mixta de locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.

Amplasamentul studiat prezinta racorduri la retelele edilitare din zona : apa, canalizare, electricitate, gaze naturale.

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun functiuni si obiective, conform plan de situatie A03 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constată că nu sunt elemente nefavorizante soluției adoptate. Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- studiul de oportunitate;
- studiul geotehnic;
- studiu de trafic;
- studiu retele edilitare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-lui

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Galati, amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Galati, in partea nord-estica a acestuia, la strada George Cosbuc, accesul realizandu-se din aceasta strada.

- Teren intravilan, reglementat conform UTR 8 – zona mixta;
- Categoria functionala a dezvoltarii propuse respecta utilizarea functionala existenta reglementata – constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializaza materiale de constructii;
- Functiuni existente si mentinute:
 - Activitati productive in unitati dispersate;
 - Constructii aferente echipamentelor tehnico – edilitare;
 - Spatii verzi.
- Indicatori urbanistici: POT = 80%, CUT = 4,8
- Spatii verzi = minim 5% din suprafata teren;
- H niveluri/ H maxim (metri la coama/ atic) – minim 2/9m, maxim 5/18 m.
- Acces carosabil minim de 3,5 m dintr-o circulatie publica in mod direct;
- Accesuri pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu;

- Stationare autovehicule – 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru unitati de peste 2000 mp, la care se adauga spatiile de parcare autovehicule proprii.
- Echipare edilitara completa;
- Capacitate de transport admisa: 3.5 t.

Utilizari admise:

- Locuinte individuale si colective,
- Constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii;
- Constructii aministrative si birouri;
- Constructii finaniar bancare;
- Constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- Institutii, servicii si echipamente publice;
- Servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante;
- Constructii invatamant;
- Constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate;
- Constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- Spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Constructii aferente echipamentelor edilitare;
- Activitati productive in unitati dispersate;
- Activitati agrozootehnice;
- Spatii verzi;
- Constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
- Terenuri cu destinatie speciala;

Utilizari admise cu conditionari:

- In cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale, parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public – spatii comerciale, expozitionale, etc;
- Constructiile aferente echipamentelor edilitare sa nu fie amplasate pe strada si sa nu afecteze zonele de protectie sanitara necesare in functionarea celorlalte cladiri existente;
- Se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;
- Pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- Pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor, numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;

Utilizari interzise:

La acest moment, este interzisa amplasarea spre arterele principale a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie, cu fatade oarbe;

Se interzic:

- Activitatile productive;
- Activitati agrozootehnice;
- Parcaje private amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unitati comerciale: materiale de constructii;
- Depozite de orice natura;
- Zona gospodarie comunala: cimitire.

3.2.1. Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Conform regimului juridic al certificatului de urbanism nr.1238/06.10.2022 emis de Primaria Municipiului Galati, amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Galati intr-o zona cu **destinatie mixta, de locuinte/comert/servicii.**

Conform regimului tehnic, functiunea stabilita prin PUG este mixta, continand cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente.

Amplasamentul este cuprins in UTR 8 – zona mixta, iar zona studiata prin actualul studiu PUZ a fost denumita :

Zona cu destinatie mixta - UTR 8.2, de locuinte/comert/servicii.

Cu functiunea de : locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.

Astfel schimbarile aduse fata de RLU aferent PUG, pentru UTR8.2, sunt :

- Utilizari admise
 - este inclusa si activitatea de comert (inclusiv materiale de constructii)
 - este inclusa si activitatea de servicii generale, inclusiv spatii de depozitare (depozit logistic farmaceutic) cu exceptia atelierelor poluante.
- Utilizari admise cu conditionari
 - sunt incluse si spalatoriile auto cu conditia respectarii OMS 119/2014 (distantele fata de camerele de locuit).
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - este admisă edificarea pe retragerea propusa față de aliniament, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și constructii tehnico-edilitare.
 - retragerile fata de limita posterioara si limitele laterale vor respecta edificabilul la 0,60m fata de limita de proprietate, respectand Codul Civil.
 - in afara edificabilului maxim propus se pot amplasa cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și constructii tehnico-edilitare.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate
 - se admit accente de pana la 25m pentru obiectele publicitare (înaltime totem si alte elemente publicitare).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros.

Terenul aferent investiției propuse este ocupat de construcții existente cu durată mare de exploatare, aflate în stare avansată de degradare și propuse pentru demolare sau revitalizare prin schimbare de destinație.

Se dorește asigurarea, prin strategii urbanistice, a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerile urbanistice din prezentul P.U.Z. respecta Studiul de Trafic realizat de URBAN SCOPE la comanda Primăriei Municipiului Galați.

Intersecția cea mai solicitată este Intersecția strada Drumul Viilor – Bd. George Cosbuc, circulația desfășurându-se la orele de vârf în condiții de trafic intens.

Impactul traficului generat, la ora de vârf, asupra rezervei de capacitate a intersecției Sos. de Centura – Bd. George Cosbuc este de apx. 6.7%, influențând în mică măsură fluenta circulației.

Rezultatele obținute, în urma analizei de trafic, permit realizarea investiției, circulația desfășurându-se la orele de vârf, în intersecțiile cele mai solicitate în condiții de trafic intens, nivel serviciu “D” – debit admisibil și în celelalte intersecții în condiții de trafic lejer – nivel de serviciu “A”.

Pentru creșterea fluentei circulației în intersecția Sos. Centura – B-dul. George Cosbuc, se recomandă corelarea ciclurilor de semaforizare (100s) și optimizarea diagramelor conform rezultatelor obținute în prezentul material.

Parcarile vor fi rezolvate prin amplasarea parcajelor în incinta proprietății private. Accesul carosabil în incinta al autoturismelor se va realiza din drumul existent (b-dul George Cosbuc) cu amenajare conform planselor de specialitate și avizul organelor abilitate.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme pe platforme rutiere distincte în incinta obiectivului studiat.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Organizarea circulației și a transportului în comun

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

Parcajele în incinta vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativ.

Organizarea circulației pietonale

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

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE ÎN ZONA

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are în vedere modificarea funcțiilor din zona mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zona mixtă de locuire / comerț / servicii generale inclusiv spălătorii auto / depozitare / incluzând construcții comerciale care comercializează materiale de construcții / depozit logistic farmaceutic.

Prescripțiile pentru zona funcțională mixtă din P.U.Z., în care se încadrează acest lot, sunt preluate din Planul Urbanistic General al Municipiului Galați, aprobat.

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun următoarele funcțiuni:

- **ZONA CU DESTINAȚIE MIXTĂ DENUMITĂ UTR 8.2, DE LOCUIRE/COMERT/SERVICII GENERALE INCLUSIV SPALATORII AUTO/ DEPOZITARE/INCLUZAND CONSTRUCTII COMERCIALE CARE COMERCIALIZEAZA MATERIALE DE CONSTRUCTII/ DEPOZIT LOGISTIC FARMACEUTIC**

- **ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA**

- **ZONA SPATII VERZI**

Funcțiuni complementare admise:

circulație pietonală și rutieră, a ciclștilor, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

- spații verzi amenajate - minim 5% în fiecare incintă comercială;

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

Suprafața zona studiată P.U.Z.: 38.400,00mp (3.8ha)

Suprafața totală parcela care a generat P.U.Z. : 13.381,00mp (1.3ha) având :

Procentul de ocupare a terenului:

POT : 80%;

Coefficientul de utilizare a terenului:

CUT propus : 4.8;

Regim de înălțime construcții comerciale: 18m, cu posibile accente pentru obiecte publicitare de până la max. 25m.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ – ZONA MIXTA UTR 8.2				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona cu destinatie mixta locuire/comert/servicii/ excluzand service auto / spalatorii auto/ depozitare/ constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic	13381mp (Teren ROSHMAN) + 16546mp (Teren FIGRAN)+ 672mp (Teren SPATII)+ 533mp (Teren SPATII)+ 615mp (teren GALMOPAN)+ 333mp (Teren Mun. Galati) 32080mp	83,54%	0 mp	0.00%
ZONA MIXTA LOCUINTE/COMERT/SERVICII				
Zona cu destinatie mixta denumita UTR 8.2, de locuire / comert / servicii generale incluzand spalatorii auto / depozitare / constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic	0 mp	0.00%	13381mp (Teren ROSHMAN) + 16546mp (Teren FIGRAN)+ 672mp (Teren SPATII)+ 533mp (Teren SPATII)+ 615mp (teren GALMOPAN)+ 333mp (Teren Mun. Galati) 32080mp	83,54%
ZONA CAI DE COMUNICATIE	5390 mp	14,04%	4400mp	11,46%
ZONA SPATII VERZI	930 mp	2,42%	1920mp (conform P.U.G. minim 5%)	5,00%
TOTAL:	38400 mp	100%	38400 mp	100%
POT	80%		80%	
CUT	4.8		4.8	

BILANT TERITORIAL PROPUS CARE A GENERAT PUZ -		
	EXISTENT (mp/%)	PROPUS (mp/%)
Arie construita la sol	6.364,58 mp	6.364,58 mp
POT	47,60%	47,60%
	Conform PUG Galati POT maxim admis : 80%	
Arie desfasurata	12.498,86 mp	12.498,86 mp
CUT	0,93	0,93
	Conform PUG Galati CUT maxim admis : 4.8	
Cai de comunicatie carosabila	6766,42 mp	6346,42 mp
	50,56%	47,42%
Spatii verzi amenajate	250 mp	670 mp
	1,86%	(conform PUG minim 5%)
Numar locuri de parcare	125 (1 loc la 100mp Ad, pentru activitati industriale pe mai mult de 1000mp)	125 (1 loc la 100mp Ad, pentru activitati industriale pe mai mult de 1000mp, 1 loc la 40mp Ad, pentru centre comerciale mai mari de 2000mp)
Suprafata proprietati private	13381 mp	13381 mp
Suprafata teren domeniu public Municipiul Galati (zona acces auto existent) :		333 mp
Suprafata totala ce a generat PUZ:		13381 mp

3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul studiat prezinta racorduri la toate retelele edilitare existente in zona : apa, canalizare, electricitate, gaze naturale.

La realizarea noilor obiective vor fi respectate conditiile impuse de detinatorii retelelor edilitare.

3.6.1. Alimentare cu apă si canalizare

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordul constructiilor noi propuse, la reseaua publica existenta pe strada George Cosbuc.

Alimentarea amplasamentului cu apă potabilă (respectiv bransamentul de apă) va fi realizată de către compania de distributie apa canal, în cadrul unui contract separat, punctul de delimitare fiind în căminul de apometru general de la limita de proprietate.

Alimentarea cu apa a clădirii se va realiza de la caminul de apometru amplasat la limita de proprietate.

Toate conductele de apă se montează la o adâncime de 100-20cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu conducta de gaz, gazul va fi poziționat deasupra.

Alimentarea cu apa a hidrantilor interiori si exteriori se va realiza, in caz de necesitate, prin stocarea apei necesare intr-un rezervor din beton, iar stocarea apei pentru sprinklere si drencere se va face intr-un alt rezervor. Alimentarea rezervorului se va realiza din bransamentul de apa propus. Rezervorul acumuleaza apa necesara pentru stingerea incendiului cu hidrantii interiori, hidrantii exteriori, instalatii sprinklere precum si instalatii de drencere.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un sistem de canale colectoare și în corelare cu pantele terenului amenajat sunt descărcate gravitațional în rețeaua de canalizare menajera stradala amplasata pe strada George Cosbuc. Probele se vor preleva din caminul Canalizare Menajera amplasat la limita proprietatii. Racordul de canalizare menajera se va realiza în rețeaua stradala prin intermediul unui camin nou.

Rețeaua exterioară de canalizare este realizată în sistem separativ în interiorul incintei, în incinta prevazându-se o *rețea pentru preluarea apelor menajere* și o *rețea pentru preluare ape pluviale*. Aceasta din urma va fi compusa din doua ramuri separate, astfel: o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe platforme betonate și asfaltate aferente parcarilor, și o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor și platformele betonate aferente zonelor de depozitare exterioara

Apele menajere incarcate cu grasimi se vor preepura local în separatoare de grasimi din inox supraterane montate sub spalatoare în interiorul cladirii (în zona deservire alimentatie publica).

Spalatoriile auto vor fi echipate obligatoriu cu separatoare de ulei și hidrocarburi.

Apele uzate menajere colectate vor îndeplini condițiile de calitate pentru deversarea în sistemul de canalizare oraseneasca, în conformitate cu prevederile “Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localitatilor” – NTPA-002/2002.

Apele uzate menajere se vor deversa în canalizarea publica existenta pe strada George Cosbuc. Racordul la canalizarea existenta se va realiza printr-o conducta PVC.

Apele pluviale vor fi colectate prin rețeaua de canalizare pluviala din incinta prin guri de scurgere, receptoare de terasa, sistem de canalizare gravitațional, și apoi preepurate în 2 separatoare “Separator de nisip și ulei mineral”, astfel încat apele vor îndeplini condițiile impuse de normele NTPA-001/2002.”

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente la rețelele de energie electrica aflate în zona. Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va realiza dintr-un post de transformare suprateran, amplasat în exterior.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Debitul de gaz metan solicitat se va asigura prin bransament și post de reglare – masurare, racordat la rețeaua de gaz metan din zona amplasamentului.

Natura consumatorilor solicitati va fi:

- instalatie interioara de incalzire în birouri cu radiatoare;
- instalatie de ventilare și aer conditionat;
- incalzire cu aer cald în hala;
- instalatie de preparare apa calda de consum.

Energia termica (apa calda menajera și incalzire) se produce în centrale termice murale proprii pe combustibil gaz metan.

Agentul de incalzire utilizat este apa calda de 70/50 grade C, preparata în centralele termice amplasate la parter și la etajul 1 al constructiei.

3.6.4. Gospodarie comunală

Gospodarie comunală – colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată.

Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate.

Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

3.6.5. Transport în comun, parcaje

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (clienți), cât și alei carosabile și platformă pentru aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp.
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00 – 600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000,00mp.
- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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. Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice, etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- Spalatoriile auto vor fi echipate obligatoriu cu separatoare de ulei și hidrocarburi.
- în zonă nu se desfășoară activități care să creeze noxe periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt deversate în canalizarea menajeră publică din zonă, apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 în canalizarea pluvială existentă. Apele pluviale de pe platforme și drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică sau în canalul de desecare existent;

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice care pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

- în zonă toți consumatorii sunt racordați la sistemul orașenesc de distribuție a apei potabile.

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidental (Spalatoriile auto vor fi echipate obligatoriu cu separatoare de ulei și hidrocarburi).

3.7.3. Apele uzate

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de namol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Galați colectarea deșeurilor se face centralizat, de către firme specializate, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurile urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul. Zona studiată nu face parte din arii protejate declarate. În zonă nu există bunuri de patrimoniu și nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

3.7.8. Incadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează optim în prevederile PUG Galați deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei, prin diversificarea funcțională a zonei.

Rețelele edilitare din zona oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Viitoarele investiții în zonă se vor completa armonios, circulația carosabilă este fluentă, iar accesul la teren va fi amenajat astfel încât să nu fie afectată circulația de pe drumurile adiacente.

Nu vor fi afectate negativ căile de comunicații, zonele învecinate.

3.7.9. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Se vor respecta impunerile prevăzute de instituțiile avizatoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Există în zona studiată obiective de utilitate publică (strada George Cosbuc, strada Drumul Viilor). Obiectivele legate de racordarea la căile de circulație și extinderi și branșări la rețelele centralizate vor fi executate de detinatorii terenurilor din zonă, exploatarea putând fi ulterior preluată de unitățile specializate în domeniu.

3.8.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Conform informațiilor beneficiarului în zonă se disting următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aparținând domeniului public;
- terenuri aparținând domeniului privat persoane fizice ori juridice;

3.8.2. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI

Pentru realizarea propunerilor prevazute prin proiect nu este necesara circulatia terenurilor si schimbarea apartenentei lor, obiectivele nou propuse realizandu-se pe terenul privat al beneficiarilor conform documentatiilor cadastrale existente.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea in prevederile PUG

Elaborarea prezentului P.U.Z. s-a efectuat in concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGICĂ DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Din cele prezentate în capitolele anterioare rezultă fără echivoc că propunerile prezentului P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Galati referitoare la intravilanul localităților. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din PUG. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea bransamentelor și rețele edilitare de incintă
- realizarea racordurilor de acces la incinta propusă pentru reglementare
- dotări de interes local – parcaje, tehnico edilitare

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzatoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Planul Urbanistic Zonal reprezinta actul de autoritate al administratiei publice locale utilizat in clarificarea conditiilor de autorizare a obiectivelor nou propuse in terenuri, evidentiindu-se posibilitatea utilizarii terenurilor si a amplasarii de alte obiective care vin să completeze zona cu functiuni solicitate de populație, cu utilități și servicii specifice. Punerea in aplicare a propunerilor din studiu este un act de vointa al administratiei publice locale.

Prin planul studiul urbanistic in faza P.U.Z. se evidentiaza posibilitatea utilizarii terenului si amenajarii obiectivului si a functiunilor complementare.

Actualul P.U.Z. este intocmit pentru a reglementa conditiile de amplasare si autorizare a obiectivelor nou propuse si pentru introducerea de noi functiuni, respectand regulile de construire in zona impuse prin PUG si RLU al Municipiului Galati.

Amplasarea obiectivelor propuse in teren si modificarea functiunii zonei va vitaliza, dinamiza si diversifica o zona existenta ce nu a fost exploatata pana acum la adevarata sa valoare, realizandu-se zona cu functiunea mixta dorita de locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.

In urma supunerii spre dezbatere a P.U.Z.-ului in sedinta Consiliului Local Galati se va stabili programul de dezvoltare a zonei pentru urmatoorii ani, planul de investitii in zona si etapizarea lor.

Față de aliniamentul și regimul de înălțime propus prin prezentul proiect, autorizarea construcțiilor în zona studiată se va supune condițiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.

Prezentul P.U.Z. urmează să fie supus avizării legale din partea factorilor interesați, după care odată aprobat el capătă valoare juridică constituindu-se în instrument de lucru al administrației publice locale.



Întocmit,
arh.Catalina Chiculita

Verificat,
m.urb.Atanasia MANDRU

Șef proiect,
m.urb.Andrei Stefan SBAU

(Handwritten signatures in blue ink over the stamp)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

- I.1. ROLUL R.L.U.
- I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.
- I.3. DOMENIUL DE APLICARE R.L.U.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- IV.1. M – ZONA MIXTA
- IV.2. V – ZONA SPATII VERZI
- IV.3. C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT – P.U.Z. (R.L.U.)**

I.DISPOZITII GENERALE

I.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor stabilite prin prezentul P.U.Z.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa A03 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Regulii proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelei, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Normele cuprinse în prezentul R.L.U. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele suprafeței de teren studiate.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

R.L.U. detaliază prevederile P.U.Z. în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate și are la baza următoarele acte normative :

- Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Galati;

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan, și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. și odată aprobat împreună cu planul urbanistic zonal P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației locale.

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu PUG municipiul Galați.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Introducerea de noi funcțiuni în zona mixtă de locuire / comerț / servicii generale inclusiv **spalatorii auto / depozitare / incluzând construcții comerciale care comercializează materiale de construcții / depozit logistic farmaceutic.**
- Asigurarea accesului la teren în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului; Regimul de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Realizarea acceselor din strada George Cosbuc și strada Drumul Viilor;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează a se consulta și Planșa nr.A03 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- a) Pe amplasamentul studiat în prezentul P.U.Z este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare
- b) Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza în conformitate cu avizul autorității competente pentru protecția mediului.
- c) Se interzice amplasarea de obiective și desfasurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- d) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- e) Se vor crea condiții propice pentru colectarea selectivă a deșeurilor atât pentru activitatea rezidențială cât și pentru activitățile economice (industrial, servicii, comerț).
- f) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordare la rețeaua de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a municipiului.
- g) Colectarea apelor meteorice se va face separat de cel al apelor uzate menajere și industrial.

- h) Apele uzate din spalatorii auto vor fi dirijate catre reseaua de canalizare dupa ce in prealabil au fost trecute printr-un separator de hidrocarburi si namol.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai in baza unui studiu de amplasare elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Nu se accepta in zona de locuit amplasarea unor unitati poluante care genereaza trafic intens ori care prezinta riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).
- b) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism.
- c) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe imobile grevate de zonele de protectie ale retelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul detinatorilor de retele.
- d) In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele.

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII :

- a) Suprafata minima a parcelelor este de 150mp pentru constructii insiruite si 200mp pentru constructii izolate sau cuplate;
- b) Pentru parcele cu suprafata mai mare de 2000mp si functiuni de importanta municipal/supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat, se va elabora PUZ;
- c) In cadrul zonelor cu valoare arhitecturala – urbanistica, in cazul operatiunilor de comasare/dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc.)
- d) In cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale, nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria I si a II-a), pe o adancime de maxim 30m fata de front.

Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii:

- e) In cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna;
- f) In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa

pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

g) In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 3-5,00m, noua cladire se va retrage de la aliniament cu 3-5,00m.

h) Este admisă edificarea pe retragerea propusa față de aliniament, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și constructii tehnico-edilitare.

Autorizarea executarii construcțiilor este permisa numai daca se respecta:

i) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

j) Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafața vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațăda nu este posibil, se asigura trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lațime minima de 1,50 m și înaltime de 1,90 m).

k) In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta de nu mai putin de 3,00m pe una din laturi si minim 2,00m pe cealalta; se admit distante de 2,00m la constructiile avand pe fatada laterala ferestre de la incaperi in care nu au loc activitati permanente si deci care nu necesita lumina naturala;

l) Retragerile fata de limita posterioara si limitele laterale vor respecta edificabilul la 0,60m fata de limita de proprietate, respectand Codul Civil.

m) Deasemenea, in afara edificabilului maxim propus se pot amplasa cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și constructii tehnico-edilitare.

n) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcela se admite să fie egală cu 1/4 din înălțimea construcției cele mai înalte numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

o) se vor respecta conditiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

b) Pentru toate categoriile de de constructii și amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- c) Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- d) Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevazute spatii de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:

- e) Un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp.
- f) Un loc de parcare la 100,00 mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de 400,00 – 600,00mp.
- g) Un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp.
- h) Un loc de parcare la 40,00mp suprafata desfașurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- i) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- j) Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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.

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

		RHniveleuri/Hmaxim (metri la coama/atic)	
		min	max
UTR 8.2	Bdul George Cosbuc – zona mixta	2/9m	5/18m

Inaltimea minima este prevazuta pentru cladirile amplasate pe artere principale – frontul la strada.

Se admit accente de pana la **25m** pentru obiectele publicitare (înaltime totem si alte elemente publicitare).

Aspectul exterior al constructiilor:

Arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate, in ceea ce priveste:

volumetria : simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceptut in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

arhitectura fatadelor: armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor – accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor, balcoanelor si logiilor, etc.;

materiale de constructie: armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale, in caz de refacere si extindere

culoare: armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

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 acestora.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- a) Toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare;
- b) In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- c) La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- d) Se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile
- e) publicului la reseaua de canalizare;
- f) Noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva fie cu o retea de videocomunicatii conform reglementari lor tehnice invigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- g) Toate retelele edilitare vor fi amplasate in subteran;
- h) Se interzice dispunerea pe fatadea antenelor TV – satelit si a antenelor pentru telefonie mobila;
- i) Cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- j) In conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- a) Suprafata minima a parcelelor este de 150mp pentru constructii insiruite si 200mp pentru constructii izolate sau cuplate;
- b) Pentru parcele cu suprafata mai mare de 2.000mp si functiuni de importanta municipala/supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru intregul UTR;
- c) In cadrul zonelor cu valoare arhitectural - urbanistica, in cazul operatiunilor de comasare/dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc.)
- d) In zonele cu valoare arhitectural urbanistica, in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria I si a II-a), pe o adancime de maxim 30 m fata de front.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- a) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- b) Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- c) Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- d) Elemente fixe de mobilier urban din spatii accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- e) Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- f) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri;
- g) Procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :
- h) Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R .G.U. Anexa 6.
- i) In cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;
- j) Stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;
- k) Portile se vor armoniza cu imprejmuirea;

- l) Pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea de 2.00 metri;
- m) Constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiată se află în Municipiul Galați, în zona de nord a orașului. Terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.Z. este accesibil prin B-dul.G.Cosbuc, prin latura estică. Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin P.U.Z. este de 38.400,00mp.

Conform documentației de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobată prin HCL nr. 62 / 26.02.2015, zona de studiu PUZ este inclusă în intravilanul Municipiului Galați – UTR 8, Zona mixtă – locuințe / comerț / servicii, Zona cu destinație mixtă – UTR 8.1 de locuințe / comerț / servicii, Subzona A : funcțiune mixtă de locuințe / comerț / servicii.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul RLU sunt structurate pe zone și subzone funcționale. Prin prezenta documentație PUZ se amendează caracterul funcțional al terenurilor cuprinse în UTR 8.

În planșa : *Reglementări Urbanistice – zonificare* sunt specificate zonele funcționale în teritoriul PUZ. În teritoriul studiat, delimitarea zonelor funcționale este următoarea :

- **M – ZONA MIXTA – LOCUINTE / COMERT / SERVICII**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

Pentru fiecare zonă funcțională reglementul este structurat astfel :

GENERALITATI

UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 1 Utilizări admise
- Art. 2 Utilizări admise cu condiționari
- Art. 3 Utilizări interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament și / sau fata de cai de circulație private
- Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă
- Art. 8 Circulații și accesuri

- Art. 9 Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 12 Echiparea edilitară
- Art. 13 Spații libere și spații plantate
- Art. 14 Imprejmuri

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 M – ZONA MIXTA LOCUINTE / COMERT / SERVICII

GENERALITĂȚI

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona destinată construirii reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

Unități și subunități funcționale

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasamentul este cuprins în UTR 8 – zona mixta, iar zona studiată prin actualul studiu PUZ a fost denumită :

Zona cu destinație mixta - UTR 8.2, de locuințe/comert/servicii.

Cu funcțiunea de : locuire / comert / servicii generale inclusiv spalatorii auto / depozitare / incluzand constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) Locuințe individuale și colective,
- b) Comert (inclusive materiale de construcții)
- c) Construcții administrative și birouri;
- d) Construcții financiar bancare;

- e) Constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- f) Institutii, servicii si echipamente publice;
- g) Servicii generale, inclusiv spatii de depozitare (depozit logistic farmaceutic) cu exceptia atelierelor poluante;
- h) Constructii invatamant;
- i) Constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate;
- j) Constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- k) Parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- l) Spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- m) Constructii aferente echipamentelor edilitare;

Funcțiuni existente si mentinute:

- a) Activitati productive in unitati dispersate;
- b) Activitati agrozootehnice;
- c) Spatii verzi;
- d) Constructii aferente echipamentelor tehnico – edilitare;
- e) Terenuri cu destinatie speciala;

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) Spalatorii auto cu conditia respectarii OMS 119/2014 (distantele fata de camerele de locuit);
- b) Se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale, parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public – spatii comerciale, expozitionale, etc;
- c) Se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si sa nu afecteze zonele de protectie sanitara necesare in functionarea celorlalte cladiri existente;
- d) Se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;
- e) Pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- f) Pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor, numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

Se permite amplasarea spre arterele principale a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400mp), cu conditia de a NU avea fatade oarbe inspre arterele principale de circulatie;

Se interzic:

- a) Activitati productive;
- b) Activitati agrozootehnice;
- c) Parcaje private amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;

- d) Benzinarii, vulcanizari, service auto;
- e) Zona gospodarie comunala: cimitire.

Se ridica interdictia de a se construi unitati comerciale ce comercializeaza materiale de constructii, spalatorii auto, depozit logistic farmaceutic.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
--

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) Suprafata minima a a parcelelor este de 150mp pentru constructii insiruite si 200mp pentru constructii izolate sau cuplate;
- b) Pentru parcele cu suprafata mai mare de 2000mp si functiuni de importanta municipal/supramunicipala, importante ca volum sau trafic generat, se va elabora PUZ;
- c) In cadrul zonelor cu valoare arhitecturala – urbanistica, in cazul operatiunilor de comasare/dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc.)
- d) In cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, in care exista tesut caracteristic locuintelor individuale, nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria I si a II-a), pe o adancime de maxim 30m fata de front.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii:

- a) In cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna;
- b) In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidientia un calcan;
- c) In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 3-5,00m, noua cladire se va retrage de la aliniament cu 3-5,00m.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- b) Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- c) În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de nu mai puțin de 3.00m pe una din laturi și minim 2.00m pe cealaltă; se admit distanțe de 2.00m la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală;
- d) Retragerile față de limita posterioară și limitele laterale vor respecta edificabilul la 0.60m față de limita de proprietate, respectând Codul Civil;
- e) De asemenea, în afara edificabilului maxim propus se pot amplasa cabine poartă prefabricate, copertine, mijloace publicitare și construcții tehnico-edilitare.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- a) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu 1/4 din înălțimea construcției cele mai înalte numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- b) se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- a) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- b) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- c) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- d) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

FUNCTIUNE	NUMARUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE
constructii administrative si birouri, institutii, servicii	<ul style="list-style-type: none"> - minim 1 loc parcare la 10-40 salariati si 1 loc suplimentar pentru microbuze - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale - cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare - 1 loc parcare la 10-30 salariati si un spor de 20% pentru invitati pentru sediile de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, sedii de birouri
constructii financiar bancare	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 20 salariati + un spor de 50% pentru clienti - in functie de destinatia cladirii, amplasament si capacitate, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele pentru clienti, adiacent drumului public
constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor	<ul style="list-style-type: none"> - minim 5 locuri parcare
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, spatii de depozitare (inclusiv depozit logistic farmaceutic);	<ul style="list-style-type: none"> - activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000mp, un loc de parcare la 150mp - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000mp, un loc de parcare la 100mp
constructii invatamant	<ul style="list-style-type: none"> - 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice - pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare
constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperare functionale, centre psihiatrice);	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spatiul clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii

constructii de agrement, locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului
Spalatorii auto, parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	- pe o suprafata de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp - pe o suprafata de 100-1.000mp, un loc de parcare la 150mp - pe o suprafata mai mare de 1.000mp, un loc de parcare la 100mp

- b) locurile de parcare pentru constructiile noi realizate în municipiul Galati, pentru locuinte individuale, colective sau semicolective, numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

locuinte individuale	locuinta cu suprafata construita desfasurata de maxim 150mp	1 loc parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 150mp si mai mica de 300mp	2 locuri de parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 300mp	3 locuri de parcare / o locuinta
locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

- c) Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia și de capacitatea constructiilor, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.
- d) Amplasarea parcajelor fata de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- e) Intrarile și iesirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- f) Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie.
- g) Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevazute spatii de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:
- o Un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp.

- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de 400,00 – 600,00mp.
 - Un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp.
 - Un loc de parcare la 40,00mp suprafata desfașurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
 - Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- h) Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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.
- i) Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform RGU Anexa 5.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a cladirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri cladirile imediat învecinate.

		RHniveluri/Hmaxim (metri la coama/atic)	
		min	max
UTR 8.2	Bdul George Cosbuc – zona mixta	2/9m	5/18m

Înălțimea minimă este prevăzută pentru cladirile amplasate pe artere principale – frontul la stradă.

Se admit accente de până la **25m** pentru obiectele publicitare (înălțime totem și alte elemente publicitare).

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

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

arhitectura fatadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor – accent, armonizarea cu

vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor, balcoanelor si logiilor, etc.;

materiale de constructie: armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale, in caz de refacere si extindere

culoare: armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

b) Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

c) 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 acestora.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

a) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in reseaua publica.

b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

c) se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei.

d) pentru constructiile care necesita racordare la reseaua de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona

e) retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare

f) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.

g) se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor.

h) colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona.

i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde

j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

b) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;

c) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- d) elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- e) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri;
- g) Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează :

FUNCTIUNE	% minim spatiu verde din suprafata terenului
locuinte individuale si colective	În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
construcții administrative si birouri, institutii, servicii	15% spatiu verde din suprafata terenului
construcții financiar bancare	spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%
construcții de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor	spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție 20%
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, spații de depozitare (inclusiv depozit logistic farmaceutic)	Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, dar nu mai puțin de 20% din suprafata totala a terenului
construcții de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice);	Obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
construcții de agrement, locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	30% spatiu verde din suprafata terenului
Spalatorii auto, parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	5% spatiu verde din suprafata terenului

- h) Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R .G.U. Anexa 6.

ART. 14 IMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- a) În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării

- unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;
- b) Stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;
 - c) Portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
 - d) Pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,00 metri;
 - e) Constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SUPRAFATA PARCELA	POT
150 – 200mp	45%
201 – 500mp	45%
501 – 1000mp	70%
Peste 1000mp	80%

ART.16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SUPRAFATA PARCELA	CUT
150 – 200mp	1,5
201 – 500mp	2,5
501 – 1000mp	3,5
Peste 1000mp	4,8

IV.2 V – ZONA SPATII VERZI

GENERALITATI

Aceasta zona este specifica scuarurilor si altor fasii plantate / inierbate. Zona este formata din spatii plantate, circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente, mobilier urban si odihna, iluminat public si decorativ, spatii pentru administrare si intretinere.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) spatii plantate
- b) spatii plantate cu rol de protectie
- c) circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente
- d) amenajari pentru odihna
- e) spatii pentru administrare si intretinere
- f) constructii si instalatii tehnice

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- b) se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi
- c) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- d) se interzice diminuarea suprafetelor plantate si a spatiilor verzi, realizarea oricaror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde
- e) se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) nu este cazul

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

- a) se va asigura accesul din circulatiile publice catre aleile ocazional carosabile pentru intretinere si accesul la instalatii tehnice.
- b) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- c) este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor.
- d) suprafetele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate si vor avea asigurata colectarea si evacuarea apelor meteorice.

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) nu este permisa stationarea autovehiculelor

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) $R_{hmax} = P(\text{pater})$
- b) $H_{MAX} = 6,00\text{m}$ la coama / atic fata de CTA

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) conform normelor tehnice

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in reseaua publica.
- b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- c) se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei.
- d) pentru constructiile care necesita racordare la reseaua de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona
- e) retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare
- f) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- g) se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor.
- h) colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona.
- i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde
- j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice.
- b) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de acestea.
- c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) este recomandabil sa nu existe imprejmuire decat daca normele tehnice o impun.
- b) daca este necesara, imprejmuirea catre domeniul public va avea inaltimea maxima de 1,50m.
- c) pentru gard se va folosi una dintre urmatoarele formule:
 - o soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de max. 60 cm inaltime. soclul va fi prevazut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - o gard din plasa de sarma dublat de vegetatie – gard viu, plante agatatoare, vita de vie etc.
- d) se interzic gardurile inalte si opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, PVC sau sticla armata.
- e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) POT maxim = 10%

ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- a) CUT maxim = 0.2

IV.3 C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

GENERALITATI

Zona functionala bordeaza zona de studiu PUZ pe laturile de vest si sud. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt cai de acces aflate in domeniul public.

Funciunea dominanta a zonei :

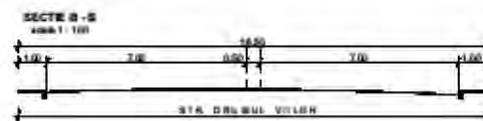
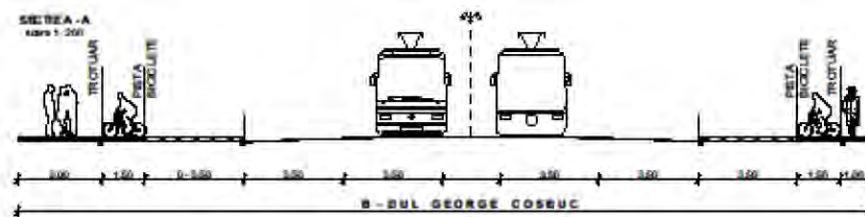
- a) Cai de comunicatie si constructii aferente

Funciuni complementare :

- a) Servicii compatibile functiunii de baza
- b) Retele tehnico-edilitare

Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a prezentei documentatii PUZ, se vor respecta urmatoarele profile pentru circulatia existenta :



UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) circulatii carosabile
- b) circulatii pietonale
- c) circulatii ciclabile

- d) refugii si treceri pentru pietoni
- e) parcaje publice si spatii de stationare
- f) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
- g) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- h) zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare
- i) intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”
- j) lucrari de terasament
- k) lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
- b) spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
- c) incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Fara obiect.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- a) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- b) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare
- b) Stationarea autovehiculelor in afara parcelelor se va realiza in spatiile de parcare amenajate conform legii, fara a stanjeni circulatia pietonilor si a celorlalte autovehicule.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m

NOTA : Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament

- b) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSIIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Galati, amplasamentul este cuprins în UTR 8 - zona mixta.

Conform RLU aferent PUG Galati - UTR 8, POT și CUT se pot diminua față de limitele maxime admise, acolo unde specificul și caracteristicile zonei/amplasamentului impun aceasta;

Conform RLU aferent PUG Galati – UTR 8 – POT și CUT se pot majora pentru funcțiunile publice, în funcție de cerințele programului de arhitectură.

Întocmit,
arh.Catalina Chiculita

Verificat,
m.urb.Atanasia MANDRU

Șef proiect,
m.urb.Andrei Stefan SBAU



[Handwritten signatures of Atanasia Mandru and Andrei Stefan Sabau]

DESTINATIA ZONEI CARE A GENERAT PUZ - destinatie mixta de locuinte/comert/servicii

Pentru UTR 8.2 se stabilesc urmatoarele :

Utilizari admise :

- Locuinte individuale si colective;
- Comert (inclusiv materiale de constructii);
- Constructii aminstriative si birouri;
- Constructii finiar bancare;
- Constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- Institutii, servicii si echipamente publice;
- Servicii generale inclusiv spatii de depozitare (depozit logistic farmaceutic), cu exceptia atelierelor poluante;
- Constructii invatamant;
- Constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate;
- Constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- Spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Constructii aferente echipamentelor editare;

Funciuni existente si mentinute:

- Activitati productive in unitati dispersate;
- Activitati agrozootehnice;
- Spatii verzi;
- Constructii aferente echipamentelor tehnico - editare;
- Terenuri cu destinatie speciala;

Utilizari admise cu conditionari :

- Spalatorii auto cu conditia respectarii OMS 119/2014 (distanțele fata de camerele de locuit)
 - Se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale, parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public - spatii comerciale, expozitionale, etc;

- Se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor editare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si sa nu afecteze zonele de protectie sanitara necesare in functionarea celorlalte cladiri existente;

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

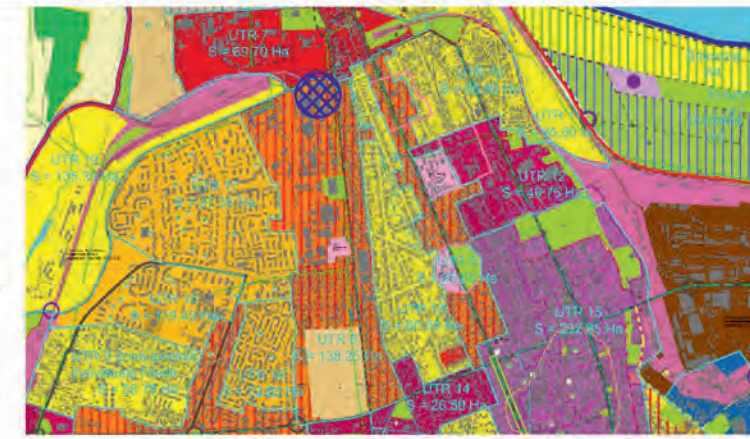
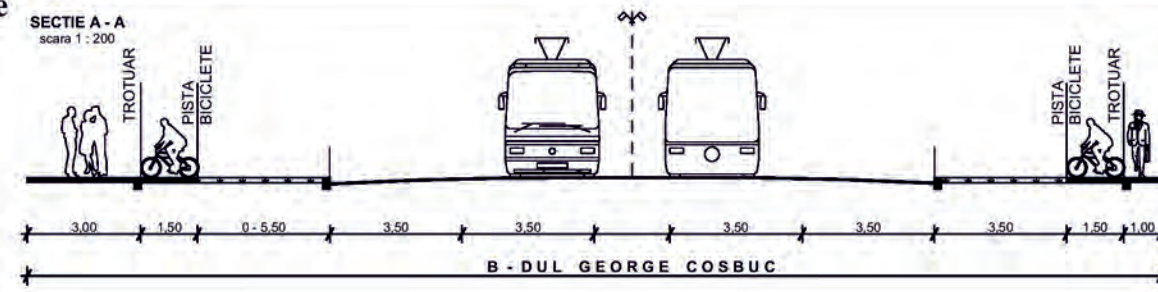
- Pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;

- Pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor, numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;

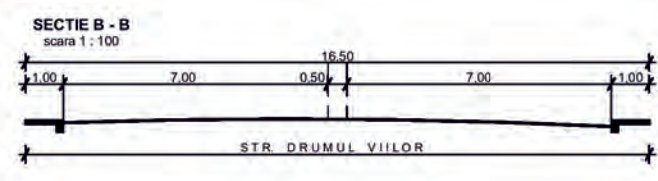
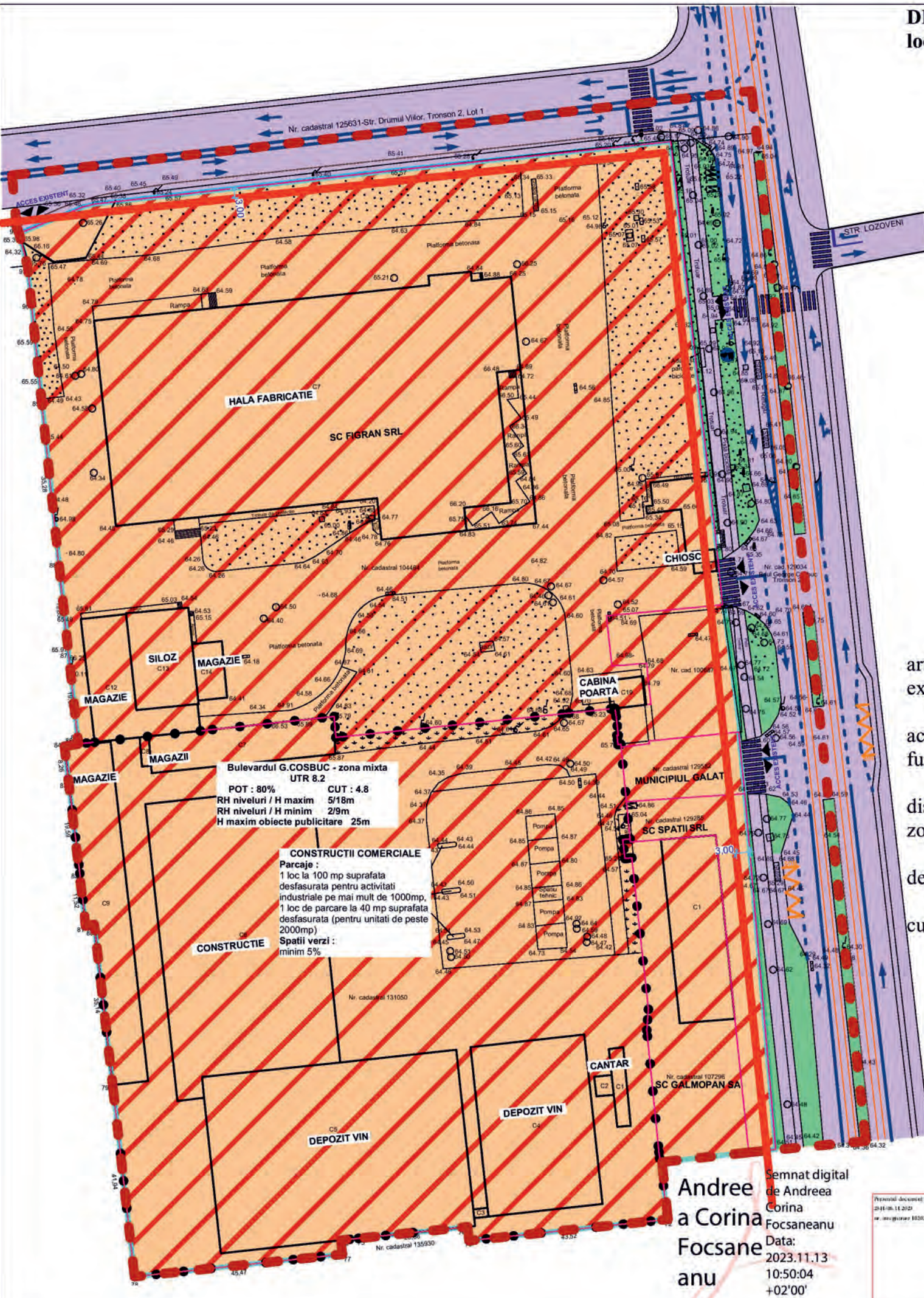
Utilizari interzise :

- Activitatile productive;
- Activitati agrozootehnice;
- Parcaje private amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- Benzinarii, vulcanizari, servise auto;
- Zona gospodarie comunală: cimitire.

Se ridica interdictia de a se construi unitati comerciale ce comercializeaza materiale de constructii, spalatorii auto, depozit logistic farmaceutic.



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ - ZONA MIXTA UTR 8.2				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona cu destinatie mixta locuire/ comert/ servicii generale excluzand spalatorii auto/ depozitare/ constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic	13381mp (Teren ROȘMAN)+ 16546mp (Teren FIGRAN)+ 672mp (Teren SPATII)+ 533mp (Teren SPATII)+ 615mp (teren GALMOPAN)+ 333mp (Teren Mun. Galati) 32080mp	83,54%	0mp	0,00%
ZONA MIXTA LOCUINTE/COMERT/SERVICII				
Zona cu destinatie mixta locuire/ comert/ servicii generale incluzand spalatorii auto/ depozitare/ constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii / depozit logistic farmaceutic	0mp	0,00%	13381mp (Teren ROȘMAN)+ 16546mp (Teren FIGRAN)+ 672mp (Teren SPATII)+ 533mp (Teren SPATII)+ 615mp (teren GALMOPAN)+ 333mp (Teren Mun. Galati) 32080mp	83,54%
ZONA CAI DE COMUNICATIE	5390mp	14,04%	4400mp	11,46%
ZONA SPATII VERZI	930mp	2,42%	1920mp (conform PUG minim 5%)	5%
TOTAL	38400mp	100%	38400mp	100%
POT (conform PUG)	45%(Sup. parcela 150-200mp)		45%(Sup. parcela 150-200mp)	
CUT (conform PUG)	1,5(Sup. parcela 150-200mp)		1,5(Sup. parcela 150-200mp)	
	45%(Sup. parcela 201-500mp)		45%(Sup. parcela 201-500mp)	
	2,5(Sup. parcela 201-500mp)		2,5(Sup. parcela 201-500mp)	
	70%(Sup. parcela 501-1000mp)		70%(Sup. parcela 501-1000mp)	
	3,5(Sup. parcela 501-1000mp)		3,5(Sup. parcela 501-1000mp)	
	80%(Sup. parcela peste 1000mp)		80%(Sup. parcela peste 1000mp)	
	4,8(Sup. parcela peste 1000mp)		4,8(Sup. parcela peste 1000mp)	



Semnat digital de Andreea Corina Focsaneanu
 Data: 2023.11.13 10:50:04 +02'00'

Proiectant de specialitate S.C. KM PROIECT SRL
 Galati, Str. Teceu, nr. 3, Bl. V3B, P. J17/68/2018, C.I.F. 38720882

Proiectant S.C. KM PROIECT SRL
 Galati, Str. Teceu, nr. 3, Bl. V3B, P. J17/68/2018, C.I.F. 38720882

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
B-DUL GEORGE COSBUC, NR.257H
MUNICIPIUL GALATI

A.03. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

LEGENDA :

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE, S = 38.400,00 mp CONF. AVIZ OPORTUNITATE 11/ASMG/16.12.2022
- LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z., CONF. C.U. 1238 / 06.10.2022, S = 13.381,00 mp
- LIMITA CADASTRALA IMOBILE
- LIMITE CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA DE AMENAJARI DE INCINTA EXISTENTE

REGIM DE ALINIERE

- RETRAGERI ALINIAMENT

ZONIFICARE FUNCTIUNI:

- ZONA MIXTA UTR 8.2 (incluzand spalatorii auto, depozitare, constructii comerciale care comercializeaza materiale de constructii, depozit logistic farmaceutic)
- ZONA CAI DE COMUNICARE
- ZONA SPATII VERZI
- ACCESURI AUTO SI PIETONALE

PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. MACHBAR ATELIER S.R.L. Galati, Str. Teceu, nr. 3, Bl. V3B, P. J17/68/2018, C.I.F. 38720882

PROIECTANT S.C. KM PROIECT SRL Galati, Str. Teceu, nr. 3, Bl. V3B, P. J17/68/2018, C.I.F. 38720882

BENEFICIAR: S.C. ROȘMAN INTERNATIONAL S.R.L. reprez. MANEA FLORENTIN

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. Mun. GALATI, B-DUL GEORGE COSBUC, NR.257H

DENUMIRE PLANSA : REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

SEF PROIECT : m.urb. Andrei Stefan SABAU

PROIECTANT DE SPECIALITATE: m.urb. Atanasia MANDRU

DESENAT: arh. Catalina CHICULITA

FAZA: P.U.Z.

SCARA: 1 : 1000

NR. PROIECT: 56 / 2022

NR. PLANSA: A 03

DATA: 01.2024

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de strada Drumul Viilor, la sud de limita nordică a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 135648, la est – de bulevardul George Coșbuc, la vest – de limitele imobilelor identificate prin cărțile funciare nr. 103939, 111286, 108488 și limita estică a imobilului aparținând S.C. Galgros S.A., generat de imobilul din str. George Coșbuc, nr. 257H, număr cadastral 131050, în vederea schimbării funcțiunii din zonă mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zonă mixtă – comerț, depozitare, service auto, spălătorii și alte servicii.

Urmare a solicitării S.C. Roshman Internațional S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 8, zona delimitată la nord de strada Drumul Viilor, la sud de limita nordică a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 135648, la est – de bulevardul George Coșbuc, la vest – de limitele imobilelor identificate prin cărțile funciare nr. 103939, 111286, 108488 și limita estică a imobilului aparținând S.C. Galgros S.A., generat de imobilul din str. George Coșbuc, nr. 257H, număr cadastral 131050, în vederea schimbării funcțiunii din zonă mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zonă mixtă – comerț, depozitare, service auto, spălătorii și alte servicii, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

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

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE

NR. 4406/31.10.03.2025

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L.nr. 465/2019, Ordinul nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", stabilesc cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităților și concretizării rezultatelor în planuri de amenajare teritorială și planuri urbanistice.

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea documentației de urbanism: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1238 din 06.10.2022 eliberat în scopul "Elaborare P.U.Z.- generat de imobilul din intravilanul municipiului Galați, UTR 8, zona str. George Coșbuc, nr. 257H, identificat prin numărul cadastral 131050.

Inițiatorul, S.C. Roshman International S.R.L., solicită schimbarea funcțiunii din zonă mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zonă mixtă – comerț, depozitare, service auto, spălătorii și alte servicii.

Parcela care a generat P.U.Z. cu număr cadastral 131050 este situată în str. George Coșbuc, nr. 257H, are suprafața de 13 381mp și aparține initiatorului S.C. Roshman International S.R.L., conform Act de Dezmembrare, autentificat cu nr. 929 din 14.12.2020 de notar public Solcanu Ioana Madălina.

Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 38400 mp. Conform Avizului de Oportunitate nr.11 /ASMG din 16.12.2022, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată: la nord de strada Drumul Viilor, la sud de limita nordică a imobilului identificat prin cartea funciară nr. 135648, la est – de bulevardul George Coșbuc, la vest – de limitele imobilelor identificate prin cărțile funciare nr. 103939, 111286, 108488 și limita estică a imobilului aparținând societății Galgros S.A.

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, zona studiată este încadrată în: UTR 8 – Bulevardul Coșbuc – zonă mixtă. Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 450/25.08.2022, pe amplasament au fost prezentate funcțiuni de zonă mixtă – locuințe, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții unde sunt următoarele reglementări: Utilizări admise: Locuințe individuale și colective; construcții administrative și birouri; construcții financiar bancare; construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor; Instituții, servicii și echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante; construcții învățământ; construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperări funcționale, centre psihiatrice); construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri; parcaje publice subterane, supraterane și multietajate; spații publice, pietonale, spații verzi; construcții aferente echipamentelor edilitare. Utilizări interzise: activități productive; activități agrozootehnice; parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului; service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări; unități comerciale: materiale de construcții; depozite de orice natură; zone gospodărie comunală: cimitire. Este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafață mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă, construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

Indicatori urbanistici:

UTR 8	SUPRAFAȚA PARCELA/ZONA ¹	POT	CUT
BULEVARDUL COȘBUC – ZONĂ MIXTĂ	150-200 mp	45	1.5
	201-500	45	2.5
	501-1000	70	3.5
	Peste 1000	80	4.8

- regim de construire preponderent: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: $P+5E / H_{\max} = 18m$;
- suprafață minimă parcelă: 200mp (izolat);
- retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului străzii, 3m-5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 2m/3m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5m;

Documentația de urbanism P.U.Z. propune pentru zona de studiu UTR 8.2, modificarea funcțiunilor din zonă mixtă – locuințe, comerț, servicii inclusiv construcții care comercializează materiale de construcții în zonă mixtă – comerț depozitare, service auto, spălătorii și alte servicii. Pentru UTR 8.2, se menționează în mod specific: se permite amplasarea spre arterele principale a structurilor de vânzare cu suprafață mare și medie (peste 400mp), cu condiția de a NU avea fațade oarbe înspre arterele principale de circulație; Se ridică interdicția de a se construi unități comerciale ce comercializează materiale de construcții, spălătorii auto, depozit logistic farmaceutic.

Zona studiată prin PUZ - UTR 8.2, cuprinde următoarele subzone funcționale:

- zona cu destinație mixtă de locuire / comerț / servicii generale inclusiv spălătorii auto / depozitare / incluzând construcții comerciale care comercializează materiale de construcții / depozit logistic farmaceutic
- zona căi de comunicație rutieră și pietonală;
- zona spații verzi

Utilizări admise pentru zona mixtă : Locuințe individuale și colective; construcții administrative și birouri; construcții financiar bancare; construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor; Instituții, servicii și echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante; construcții învățământ; construcții de sănătate, cu excepția centrelor de asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilități, recuperări funcționale, centre psihiatrice); construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri; parcaje publice subterane, supraterane și multietajate; spații publice, pietonale, spații verzi; construcții aferente echipamentelor edilitare, materiale de construcții, servicii generale inclusiv spălătorii auto, depozit logistic farmaceutic.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim = 80%,

C.U.T. maxim = 4,8;

- regim de construire preponderent: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: P+5E / 18m (25m pentru obiecte publicitare);
- suprafață minimă parcelă: 200mp (izolat) ;
- retragerea minimă față de aliniament: 3m - 5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3m / 2m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 0,6m;

Circulații și accesuri: o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu; în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m; accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare în conformitate cu reglementările impuse de H.C.L. 477 din 31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați. 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.

Conform documentației, în zonă, intersecția cea mai solicitată este intersecția dintre strada Drumul Viilor și B-dul George Cosbuc, circulația desfasurandu-se la orele de varf în conditii de trafic intens. Impactul traficului generat, la ora de varf, asupra rezervei de capacitate a intersecției Sos. de Centura – Bd. George Cosbuc este de apx. 6.7%, influentand în mica masura fluenta circulației. Rezultatele obținute, în urma analizei de trafic, permit realizarea investiției, circulația desfasurandu-se la orele de varf, în intersecțiile cele mai solicitate în conditii de trafic intens, nivel serviciu "D" – debit admisibil și în celelalte intersecții în conditii de trafic lejer – nivel de serviciu "A". Pentru creșterea fluentei circulației în intersecția Sos.Centura – B-dul. George Cosbuc, se recomanda corelarea ciclurilor de semaforizare (100s) și optimizarea diagramelor conform rezultatelor obținute în prezentul material. Parcarile vor fi rezolvate prin amplasarea parcajelor în incinta proprietatii private. Accesul carosabil în incinta al autoturismelor se va realiza din drumul existent (b-dul George Cosbuc) cu amenajare conform planselor de specialitate și avizul organelor abilitate. Se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme pe platforme rutiere distincte în incinta obiectivului studiat.

Construcțiile din zona studiată se pot racorda la rețelele publice de echipare edilitară existente. Zona dispune de dotările și utilitățile necesare. Amplasamentul studiat prezintă racorduri la toate rețelele edilitare existente în zona : apa, canalizare, electricitate, gaze naturale. Orice extinderi de rețele sau mărimi de capacitate ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse se vor realiza exclusiv pe cheltuiala solicitantului. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Bilanț teritorial teren ce a generat PUZ:

	EXISTENT (mp/%)	PROPUȘ (mp/%)
Arie construita la sol	6.364,58 mp	6.364,58 mp
POT	47,60%	47,60%
Arie desfasurata	12.498,86 mp	12.498,86 mp
CUT	0,93	0,93
Cai de comunicatie carosabila	6766,42 mp	6346,42 mp
	50,56%	47,42%
Spatii verzi amenajate	250 mp	670 mp
	1,86%	(conform PUG minim 5%)
Numar locuri de parcare	125 locuri	125 locuri
Suprafata proprietati private	13381 mp	13381 mp
Suprafata teren domeniu public Municipiul Galați (zona acces auto existent) :		333 mp
Suprafata totala teren ce a generat PUZ:		13 381 mp

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

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 169716 din 03.09.2024 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 106 - 177288 / 12.09.2024, înaintăm spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. "e" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 441 / 29.07.2021, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei, cu modificările și completările ulterioare.

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

ȘEF SERVICIU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat: Trăistaru Dragos. /10.03.2025