



URBANO arhitect IASI
birou proiectare



Denumirea investiției:

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

Beneficiar:

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



Faza de proiectare unică:

**PLAN URBANISTIC ZONAL.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



COLECTIV DE ELABORARE

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

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

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

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

Sef proiect

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

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

Arh. Mihai OLĂERU

retele edilitare **SC URBANO ARHITECT SRL IASI**
ing. FLORIN BARAN

ridicare topografica **PF POPA CRISTIAN**
RO-B-F0335/27.10.2010

studiu geotehnic **S.C. GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL BUCURESTI**
ing. CRISTIAN BOBARNAC- Verificator Af atestat MDRT

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

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

A. PIESE SCRISE

Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5. ANEXE :

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

B. PIESE DESENATE

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

Intocmit,
arh. Ana Palaghia

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

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

Volumul I- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării

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

Beneficiarul lucrarilor / titularul proiectului

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

Proiectantul general

S.C. URBANO arhitect S.R.L. IASI

Subproiectanti, colaboratori

Proiectant retele edilitare: **S.C. ROLPROIECT S.R.L./ ing. FLORIN BARAN**

Studii geotehnice: **S.C. GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL BUCURESTI/ ing. CRISTIAN BOBARNAC-**

Verificator Af atestat MDRT

Ridicare topografica: **PF POPA CRISTIAN**

Data elaborarii: **IUNIE 2018**

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei- program

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

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

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

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

Avand in vedere ca UTR8 are suprafata totala de 138 ha si este constituit din mai multe zone care s-au dezvoltat in etape diferite, cu caractere diferite, atat din punct de vedere functional cat si al tesutului, fara

o relatie evidenta din punct de vedere al regurilor de construire, zona de studiu va cuprinde vecinatatile directe ale lotului care genereaza PUZ, formata din loturi cu suprafete mai mari de 10 000 mp.

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

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

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglemenat prin PUZ

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

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

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti

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

Generalitati: caracterul zonei

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

Sectiunea I. Utilizare functională:

Articolul 1- Utilizări admise:

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

Funcțiuni existente si mentinute:

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

Articolul 2- Utilizări admise cu 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.

Articolul 3- Utilizări interzise:

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

Se interzic urmatoarele:

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

Interdictii::

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

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

Zonele de protecție instituite datorita existentei unor functiuni/echipamente edilitare/ alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

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

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

POT= 80%;

CUT= 4.8

Spatii libere si plantate

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

- 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 interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

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

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

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

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă/ constructiilor ce formeaza curti interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0m si inaltime de 3,5m;
- accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Capacitatile de transport admise

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

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

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

Documentatia PUZ se va elabora in corelare cu prevederile Documentatia de urbanism PUZ aprobata prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galati, b-dul George Cosbuc nr. 251 si

prevederile Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie pentru Modernizare linii de tramvai si carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda si Alexandru Macelaru.

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

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

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

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

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

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

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

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

Obiectivele urmarite prin PUZ sunt urmatoarele:

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

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

Documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017 prevede **UTR8 zona mixta de dezvoltare**- identifica zona ca avand potential deosebit de dezvoltare a functiunilor mixte si de extindere catre zonele slab deservite de dotarile comerciale, prin asigurarea existentei de centre comerciale de desfacere cu amanuntul, in scopul asigurării la nivel local a necesarului zilnic, pe termen scurt, de alimente și bunuri de consum. Comerțul cu amanuntul pe suprafete mari trebuie orientat în principal lângă marile arterele de circulație.

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

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

- a. Plan topografic scara 1/1000, intocmit de catre PF POPA CRISTIAN, prezinta informatii utile analizelor specifice ce se intocmesc la nivel de P.U.Z., astfel:
 - situatia actuala din punct de vedere al analizei topografice;
 - situatia juridica a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a constructiilor;
 - tipologia si dispunerea terenurilor in zona, elemente necesare la analiza relatiei constructiei propuse cu vecinatatile si la stabilirea conditiilor de amplasare a constructiei;
 - constructii învecinate (destinații, aliniere, regim de înălțime, stare, etc.);
 - rețeaua stradală (alei, străzi, bulevarde etc.);
 - prezenta lucrarilor ingineresti (ziduri de sprijin) si a plantatiilor importante;
 - inaltimea cladirilor invecinate;
 - identificarea rețelilor edilitare (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.).
 - amenajări exterioare și dotări (parcuri, terenuri pentru sport, locuri de joacă pentru copii, zone protejate etc.).
- b. Documentatia tehnica cadastrala pentru delimitarea parcelelor- Plan cadastral scara 1/1000;
- c. Studiu geotehnic intocmit de catre S.C. GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL BUCURESTI ce ofera informatii de baza prin fisele referitoare la forajele executate privind situarea (sau nesituarea) terenului in zone ferite de riscuri naturale, incadrarea in harta de zonare seismica, stratificatia terenului, caracteristicile apelor subterane, adancimea de fundare, solutii de fundare recomandate;
- d. Certificat de urbanism nr. 158/ 12.02.2018;
- e. Aviz de oportunitate nr. 2/ ASMG din 09.05.2018
- f. Documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27,07.2017;
- g. Documentatia de urbanism PUZ aprobata prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galati, b-dul George Cosbuc nr. 251, elaborator SC EUMETRIA SRL ;
- h. Documentatia de avizare a lucrarilor de interventie pentru Modernizare linii de tramvai si carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda si Alexandru Macelaru- elaborator SC Global Service Proiect SRL Bucuresti;
- i. Studiul de fundamentare privin organizarea circulatiei si transporturilor- elaborator SC ALMA CONSULTING SRL Focsani/ ing. Relu Razvan Tibrea;
- j. Analizarea amplasamentului la fata locului, fotografii;
- k. Studiu pentru reglementari edilitare intocmit de SC ROLPROIECT SRL IASI;
- l. Releveele fotografice ale clădirilor existente și ale cadrului natural;
- m. Avizele de amplasare emise de către furnizorii locali de utilități, avize conform Certificatului de Urbanism;
- n. Lista monumentelor și siturilor istorice.
- o. Planul de mobilitate urbana durabila a Municipiului Galati
- p. Strategia de dezvoltare a Municipiului Galati 2016-2025

1.3.2. Date statistice

Nu au fost folosite date statistice.

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

- Documentatia de urbanism PUZ aprobata prin HCL nr. 196/ 16.05.2013- PUZ – Centru comercial- Municipiul Galati, b-dul George Cosbuc nr. 251, elaborator SC EUMETRIA SRL ;
- Documentatia de avizare a lucrarilor de interventie pentru Modernizare linii de tramvai si carosabil, strazile Traian Vuia, Henri Coanda, George Cosbuc, tronson Henri Coanda si Alexandru Macelaru- elaborator SC Global Service Proiect SRL Bucuresti.

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

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;
- Ordin nr.176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUZ;
- Ordin MLPAT 176/ N/ 2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei nr. 119/ 2014;

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Codul Civil Român;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii – cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/ 2006- privind protectia mediului;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea apelor - nr.107/1996, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004- privind protectia civila;
- Legea nr. 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Legea nr. 82/ 1998 privindregimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/ 1998- privind proprietatea publica, cu modificarile si completările ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

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

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

Concentrarea zonelor de comerț și servicii este evidentă în special în zona central vestică și central estică a orașului.

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

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

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

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

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

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

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

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona are potențial de dezvoltare deosebit, datorită poziției sale în oraș, datorita accesibilitatii ridicate, facilitata de existenta drumului national DN 26 pe directia Oancea_Murgeni_Husi_ Iasi si a drumului de centura.s

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

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;

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

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

Ponderea locurilor de munca nou create prin implantarea investitiei

Magazinul va avea un impact pozitiv evident, prin completarea și întărirea funcțiunii comerciale în zona, prin crearea directă a a locurilor de munca permanente și indirecte.

Ca urmare a dezvoltării agenților economici locali, conexe investiției de aproximativ 1.000.000 euro a investitorului, se vor crea în mod indirect și alte locuri de munca.

Stabilitatea locului de munca

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

Activitatea propusă a se desfășura în cadrul magazinului și garantează stabilitatea locurilor de munca. Factorii determinanți în susținerea celor afirmate mai sus sunt:

- investiția în sine; sumele importante investite în aceste proiecte demonstrează interesul pe termen lung al investitorilor și interesul acestuia în profitabilitatea afacerii, riscurile de eșec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;
- soliditatea financiară a societății comerciale ce va realiza investiția.

2.2. Incadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat este încadrat în **UTR8**, zona mixta 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, intersecție cu Bulevardul Henri Coanda, în vecinătatea estică cu zona valoroasă din punct de vedere urbanistic, respectiv zona de țesut planificat Planul Rizer (1837), conform Studiului Istoric aferent PUG PMG.

Vecinătățile imediate sunt:

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

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

Accesul la amplasament se face din B-dul George Cosbuc și B-dul Henri Coanda, artere principale în municipiu. Pe aceste străzi există rețele de utilități, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unităților industriale care ocupau zona.

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

1.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

În urma lucrărilor de demolare efectuate anterior demarării prezentului studiu, pe terenul studiat s-a dezvoltat o vegetație de mici dimensiuni.

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

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

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

2.3.2. Reteaua hidrografică

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

2.3.3. Clima

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

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

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

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

Temperatura aerului

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

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

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

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

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

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

Precipitațiile atmosferice

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

Cantitățile medii anuale sunt de cca. 426mm la Galați

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

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

Vanturile

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

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

2.3.4. Condiții geotehnice

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

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

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

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

Din informații obținute din studiile geotehnice făcute la amplasamente din vecinătate, se constată că litologia terenului cu consistență scăzută (plastic moi cu intercalatii plastic consistente) se continuă sub adâncimea de 10m până la adâncimi maxime de investigare de 30m. Apa subterană în forajele executate apă subterană a fost interceptată la adâncimi de 3.20-5.40 m și are caracter fluctuant. Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Astfel, loessul saturat, desensibilizat (prafuri argiloase plastic moi) întâlnit în amplasamentul cercetat se continuă și sub adâncimea maximă de investigație actuală; coroborând rezultatele obținute din studiul terenurilor vecine cu rezultatele obținute în penetrările statice executate în amplasament, se poate concluziona că intercalatii cu fracția argilooasă mai mare (argile prafoase) apar ca plastic consistente

pe intervalele de adancime 15 / 17m, 20 / 24m si 29 / 30m.

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

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

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

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

-10m – 21m depozite loessoide plastic consistente.

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

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

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

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

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

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

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

ridicarea pe cat posibil a cotei in amplasament;

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

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

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

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

Avand in vedere particularitatile dificile ale terenului de fundare (natura, stare, nivel ridicat al apelor

subterane), se impune ca lucrarile pentru infrastructura sa fie executate in sezonul cald (vara) cand temperaturile sunt ridicate si precipitatiile cele mai scazute.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5. Riscuri naturale

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

2.3.6. Caracteristici morfologice, geologice și hidrogeologice ale zonei

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

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

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

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

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

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

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

orizont poros permeabil nisipos villafranchian
Studiul geotehnic este anexat prezentei documentatii.

2.4. Circulația

Aspecte critice

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

1). Evaluarea situației actuale a traficului rutier din zona

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

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

Trama stradală a Bulevardului George Coșbuc are următoarele caracteristici:

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

Trama stradală a străzii Henri Coandă are următoarele caracteristici:

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

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

În prezent intersecțiile importante din zona studiată și imediata vecinătate se prezintă astfel:

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

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

Disfuncționalități:

a. Caracteristici socio-economice:

Zona studiată este caracterizată ca fiind o zonă comercială și se rvice, prin prizma dezvoltării din ultimii a complexului comercial carrfour cat si a micilor intreprinzatori din incinta compexului Depozit.

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

b. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic:

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

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

2). Culegerea datelor de trafic

În perioada anului 2017 - 2018 s-au realizat înregistrări de trafic pe decursul unui an pe intervale de timp de 1h în decurs a 24h, astfel putându-se realiza o înregistrare a vehiculelor pe intervale orare.

Dezvoltarea economică în zonă în ultima perioadă a dus la creșterea numărului de societăți comerciale în zonă cu diverse servicii, ce au dus la sporirea traficului în zonă. Prin apariția complexului de magazine

Shopping City Mall – Galați, s-a atras un număr semnificativ de vehicule ce tranzitează zona dinspre bulevardul Brăilei spre complexul de magazine.

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

Concluziile rezultate din măsurătorile de trafic:

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

Concluzii în raport cu capacitatea de circulație:

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

Pentru perioada de perspectivă 20 numărul de benzi și lățimea părții carosabile satisface cerințele străzii de categoria a II-a .

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

Prin creșterea de noi puncte de intersecții nu afectează semnificativ evoluția traficului în prezent cât și în perspectivă.

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

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

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

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

b. Circulația pietonală principala și are următoarele aspecte critice:

- inexistența zonelor pietonale;
- 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.

c. Circulația feroviara

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este constituită din mixtura diferitelor funcțiuni: comert, servicii, stație carburanți și echipamente publice de loisir (Patinoar) destinate deservirii zonelor de locuințe individuale adiacente

existente (regim predominant P+1E).

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

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

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

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

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

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent terenul este neconstruit, conform extraselor de informare.

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

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

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată se caracterizează prin spații mari lipsite de vegetație, în care nu au fost amenajate zone plantate și ca urmare constituie un fond peisagistic degradat și dezolant.

Zona nu are spații verzi organizate.

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

2.5.8. Principalele disfuncționalități

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

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

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

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

2.6. Echiparea edilitară (planșa 4)

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

a. Alimentarea cu apă și canalizare.

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

În prezent pe Bulevardul Henri Coanda există în exploatare rețele publice de distribuție a apei potabile OL Dn300mm și Dn100mm, inclusiv rețeaua publică de canalizare - ovoid din beton, Dext=1100/1650mm. Pe bulevardul George Cosbuc există în exploatare rețele publice de distribuție a apei potabile

OL Dn500mm si PREMO Dn600mm, inclusiv rețeaua publică de canalizare - B, Dext= 300mm, conform avizului favorabil nr. 15109/2018 emis de APA CANAL SA GALATI. Prin intermediul bransamentului/racordului individual se va asigura atat alimentarea cu apa cat si canalizarea apelor menajere pentru imobilul propus, in acord cu solutia impusa de furnizor.

a. Alimentare cu căldură.

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

b. Alimentarea cu gaze naturale

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

c. Alimentarea cu energie electrică

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

e. Telecomunicații

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

2.7. Probleme de mediu

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

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

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

- mijloacele de transport, emisiile de gaze de esapament in conditiile de trafic auto intens, in mod deosebit pe DN26 (B-dul George Cosbuc) care traverseaza localitatea.
- arderile de combustibil solid si lichid pentru incalzirea locuintelor.

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

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

2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Activitățile din mediul urban constituie surse depoluare 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. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

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

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu 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 PUZ-ului nu prezinta riscuri natural sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

2.7.3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1. Puncte de vedere ale administrației publice locale

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

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

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

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

2.8.2. Puncte de vedere ale populației

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

2.8.3. Puncte de vedere ale elaboratorului

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

a. La nivelul circulațiilor (carosabile și pietonale)

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

b. La nivel funcțional

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

c. La nivelul impactului asupra mediului:

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

Suprafața terenului care a generat PUZ este terenul proprietate cu suprafața totală de 10 039.00 mp, situat în intravilanul municipiului Galați, și aparține solicitanților – S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. ȘI S.C. MANEA COSTRUZIONI S.R.L., conform extraselor cadastrale și actelor de proprietate anexate.

Mentionăm că ulterior obținerii Certificatului de Urbanism nr. 158/ 12.02.2018, cele două loturi identificate prin LOT 1- nr. Cad. 123453 și Lot 2- nr. cad. 123454 au fost alipite, conform Act de alipire,

incheiere de autentificare nr. 1211/ 23.03.2018, rezultand parcela cu nr. Cad. 126263, in suprafata totala de 10039,00 mp.

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

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

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

▪ **Studiul topografic:**

- delimitarea limitelor si nivelmetriei amplasamentului ;
- delimitarea cadastrala a suprafetei teritoriului studiat prin PUZ.
- identificarea constructiilor invecinate (destinatii, aliniere, regim de inaltime, stare, etc.);
- delimitare retea stradala (alei, strazi, bulevarde etc.);
- prezenta lucrarilor ingineresti (ziduri de sprijin) si a plantatiilor importante;
- identificarea retelelor edilitare (apa, canalizare, gaze, energie termica, electricitate, telefonie etc.).
- amenajari exterioare si dotari

▪ **Studiu geotehnic**

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

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

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

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

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

Soluțiile de fundare recomandate sunt de tip fundare indirectă pentru structura proiectata. Sistemul de fundare se va decide functie de sistemul structural al constructiei si de calculul la stari limita.

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

Pentru calculele de proiectare geotehnică (modelarea interactiunii teren de fundare – fundatii) se recomanda utilizarea prudenta a rezultatelor incercărilor de laborator realizate pana in momentul de fata.

▪ **Studiu de circulatie**

Din calculul capacitatii de circulatie pentru tronsoanele studiate in perioada de perspectiva de 20 ani a rezultat:

- B-dul George Cosbuc:
 - din perioada trecuta pana in prezent (2018) traficul nu a produs depasirea capacitatii numarului de benzi, in prezent 2 benzi.
 - In perioada 2018-2035 se constata ca numarul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.
- Strada Henri Coanda:
 - din perioada trecuta pana in prezent (2018) traficul nu a produs depasirea capacitatii numarului de benzi, in prezent 2 benzi.
 - In perioada 2015-2035 se constata ca numarul de benzi existente sunt suficiente pentru a prelua traficul.
- **Studiu retele edilitare-** Zona dispune de utilitatile necesare deservirii imobilelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z.

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

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

- Teren intravilan, reglementat conform UTR8- zona mixta;
- Categoria funcțională a dezvoltării propuse respectă utilizarea funcțională existentă reglementată- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții;
- Funcțiuni existente și menținute:
 - Activități productive în unități dispersate;
 - Construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
 - Spații verzi.
- Indicatori urbanistici: POT=80%, CUT=4,8. Spații verzi= minim 5% din suprafața teren;
- H niveluri/ H maxim (metri la coama/ atic) – minim 2/9m, maxim 5/ 18 m.
- Acces carosabil minim de 3.5 m dintr-o circulație publică în mod direct;
- Accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu;
- Staționare autovehicule- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață defășurată a construcției, pentru unități de peste 2000 mp, la care se adaugă spațiile de parcare autovehicule proprii.
- Echipare edilitară completă;
- Capacitate de transport admisă: 3.5 t.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu are cadru natural valoros.

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

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

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

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

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

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

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

Amplasamentul studiat are stabilitate generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru confirmarea propunerilor urbanistice a fost întocmit un studiu de circulație. Concluziile acestuia sunt prezentate în continuare.

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

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

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

Structura rutiera proiectata

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

Siguranta circulatiei

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

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

3.4.1. Organizarea circulatiei si a transportului in comun

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

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

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

3.4.2. Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulatiei pietonale

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

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

3.5.1. Principalele functiuni propuse in zona

Soluția propusă pentru organizarea teritoriului are in vedere mentinea zonei functionale existente, cea de zona mixta in dezvoltare.

Conform PUG, este prevazut in UTR 8 ca functiune admisa, functiunea de constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializaza materiale de constructii.

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

3.5.2. Bilantul teritorial

Bilant teritorial zona studiata prin PUZ

Zone functionale	Existent (ha)	Existent (%)	Proiectat (ha)	Proiectat (%)
Zona spatii verzi	1.8770	23.45	1.8770	23.45
Zona cai de comunicatii rutiere	0.6817	8.52	0.6817	8.52
Zona mixta	5.4447	68.03	5.4447	68.03
TOTAL	8.0034	100	8.0034	100
POT (%)	80%		80%	
CUT (mp/ ADCmp)	4.8		4,8	

Bilant teritorial teren care a generat PUZ

Zone functionale		Existent		Propus
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	10039.00	100	10039.00	100
Suprafata construita la sol	0.0	0	4718.00	47
Suprafata desfasurata	0	0	4718.00	-
Circulatii pietonale si carosabile, parcare	0	0	4819.00	48
Suprafata spatii plantate	0	0	502	5
Procent de Ocupare al Terenului		0		47
Coeficient de Utilizare al Terenului		0		2.8

Indici urbanistici

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

POT = 47%

CUT = 2.8 mp ADC/mp Teren

Retrageri limite edificabil:

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

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

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

Amplasarea mijloacelor publicitare

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

3.6.1. Alimentarea cu apă si canalizare

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

Instalații de alimentare cu apă rece menajeră

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

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

Instalatiile sanitare aferente spatiului comercial sunt:

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

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

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

Necesarul de apa pentru nevoi menajere:

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

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

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

Instalatia de canalizare menajera si pluviala

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

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

1. Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare (spalatoare, lavoare, pisoare, vase de WC si de la cuptorul din brutarie) si de pe pardoseli (sifoanele de pardoseala);
2. Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare si frigorigice;
3. Ape pluviale provenite de pe cladire si din incinta.

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

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

Apele pluviale de pe suprafata parcajelor necesita o preepurare si vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate in rețeaua publica de canalizare.

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

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

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

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

Debitele de calcul pentru ape pluviale:

Qpl = 30,4 l/s (ape pluviale de pe acoperis)

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

Qpl separator = 73.0 l/s

Qpl total = 103.4 l/s

CONCLUZII

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

3.6.2. Alimentare cu căldură.

Instalatia de incalzire

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

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

Instalatia de climatizare

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

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

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

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

Instalatia de ventilare

Pentru realizarea conditiilor de confort interioare din punct de vedere al normelor igienico-sanitare s-a proiectat o instalatie de ventilare pentru asigurarea debitului de aer proaspat necesar ocupantilor (cu agregat

de tratare a aerului – 100% aer poaspat pentru sala de vanzare) si evacuarea mecanica a aerului viciat din grupurile sanitare si vestiare.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

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

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

3.6.5. Telecomunicații.

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

3.6.6. Gospodărie comunală

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Menținerea calității mediului în limite acceptabile, cu tendința de aducere a acestuia la parametri naturali, constituie o țintă strategică esențială a oricărui program de management a mediului (reconstrucția ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile), deziderat care s-a avut în vedere la întocmirea prezentului studiu.

Din acest motiv, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului la nivel național și local și implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

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

Se propune eliminarea în timp a tuturor surselor de poluare existente în zonă, precum și reducerea etapizată a emisiilor, în concordanță cu progresul tehnico-științific în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență).

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

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

3.7.3. Depozitare controlată a deșeurilor

Se propune in amenajarea incintei a unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectarii și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea recuperării și reciclării lor.

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

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate

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

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

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

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

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

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

3.7.7. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

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

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

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

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

4. CONCLUZII

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

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

Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA

Coordonator urbanism:
arh. MIHAI PUIU BACALU

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism afere P.U.Z. este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care stabileste regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a aconstrucțiilor si a amenajărilor afere acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Prevederile documentatiei de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati”, aprobata prin HCL nr. 62/ 26.02. 2015, rectificata prin HCL nr. 354/ 27.07.2017 si prescripțiile regulamentului local de urbanism afere PUG, pentru zona de face obiectul PUZ;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata si completata;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010–2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T Nr. 176/N/16.08. 2000.
- Legea nr. 50/1991 (republicată și reactualizată)
- Codul civil
- Legea nr. 18/1991a fondului funciar (republicată)
- Legea nr. 54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea construcțiilor
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

3. Domeniul de aplicare:

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, în limitele teritoriului studiat în Planul Urbanistic Zonal aferent.

Proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigentele menționate în prezenta documentație.

PUZ tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației locale desfășoară următoarea procedură:

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificat de urbanism;
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționari, servituti, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere, etc)
- se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției, anterior autorizării acesteia.

Se va urmări cu precădere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare, în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;
- asigurarea securității în conformitate cu legislația în domeniu (rezistența și stabilitate, siguranța în exploatare, siguranța la foc, economia de energie, igiena, sănătatea, refacerea și protecția mediului, protecția civilă).

Amplasamentul studiat este amplasat în unitatea teritorială de referință **UTR8, zona mixtă de dezvoltare.**

Se păstrează și se respectă prevederile PUG, cu păstrarea funcțiunii existente, de zona mixtă de dezvoltare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona de studiu este situată în intravilanul municipiului Galați, în lungul uneia din axele majore de circulație nord- sud, Bd-ul George Cosbuc. Zona se află în unitatea teritorială de referință UTR8- Bulevardul Cosbuc- zona mixtă de dezvoltare, zona constituită de-a lungul principalelor artere la nivel municipal și care conține cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale, echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente.

Zona studiată are o suprafață totală de 80 034.00 mp și este delimitată la nord de platforma industrială, sud- Bulevardul Henri Coanda, vest- limita cadastrală proprietăți private, est- – Bulevardul George Cosbuc.

Terenul proprietate are o suprafață totală de 10 039.00 mp, este situat în intravilanul municipiului Galați, și aparține solicitanților – S.C. CONTAINERS OFFICE S.R.L. ȘI S.C. MANEA CONSTRUCZIONI S.R.L., conform extraselor cadastrale și actelor de proprietate anexate.

Mentionăm că ulterior obținerii Certificatului de Urbanism nr. 158/ 12.02.2018, cele două loturi identificate prin LOT 1- nr. Cad. 123453 și Lot 2- nr. cad. 123454 au fost alipite, conform Act de alipire, încheiere de autentificare nr. 1211/ 23.03.2018, rezultând parcela cu nr. Cad. 126263, în suprafață totală de 10039,00 mp.

Pentru păstrarea integrității mediului se va avea în vedere:

- respectarea prevederilor din Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului obținut pentru lucrarea respectivă;
- realizarea de suprafețe verzi amenajate cu rol de protecție și de ameliorare a calității aerului;
- stabilirea unor soluții de evacuare a apelor uzate care să asigure evitarea poluării factorilor de mediu;
- stabilirea unor soluții de colectare selectivă a deșeurilor, respectiv respectarea prevederilor art.5 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, se permite executarea construcțiilor și a amenajărilor cu, respectarea prevederilor Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor.

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

Amplasamentul studiat nu prezintă riscuri naturale.

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

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

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

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

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

La autorizarea construcțiilor comerciale se permite amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a II-a) a structurilor de vânzare cu fațade oarbe, fapt justificat de reglementările prezentului regulament referitor la retragerea mare a aliniamentului (40,00 m la B-dul George Cosbuc) și înălțimea maximă admisă (9,00 m).

6.3. Amplasarea față de aliniament

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

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

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

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

Retragere aliniament Str. Henri Coanda : 5.00 m.

Retragere aliniament B-dul George Cosbuc: 40.00 m.

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

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

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

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

Distante ale limitei edificabilului fata de limitele de proprietate:

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

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

- mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate;
- proiectia la sol a panoului publicitar (tip totem), avand inaltimea de 6.00 m, va fi in totalitate in interiorul proprietatii si se va amplasa la o distanta de maxim 2.00 m de limita proprietatii.

6.5. Valori maxime POT, CUT

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

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

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

P.O.T. = 47%, C.U.T = 2.8 mp ADC/ mp Teren

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

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

ACCESE AUTO SI PIETONALE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

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

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

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

PARCAJE

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

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

Toate construcțiile noi sau reabilite 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 trotuar 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 telefonia mobilă.

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

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

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

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

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

Înălțimea

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

Minim= 4.50 m;

Maxim= 9.00 m.

Aspectul exterior

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPATII VERZI

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

Pentru construcții comerciale:

Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 2-5%.

La autorizarea construcțiilor se va respecta art. 6.9. RLU și prevederile O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, respectiv: schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în PUG, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

IMPREJMURI

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

10.UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Se pastreaza si se respecta prevederile PUG, cu pastrarea functiunii existente, dominante de zona mixta de dezvoltare.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Funcțiunea dominantă: comerț, servicii. Construcții administrative

Funcțiuni complementare admise zonei sunt:

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

I- Utilizare funcțională

Utilizări admise:

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

Funcțiuni existente și menținute:

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

Utilizări admise cu condiționari

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

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

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele:

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

II. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Pentru suprafața studiată totală, indicatorii POT și CUT specifici zonei mixte rămân nemodificați, respectiv POT maxim= 80%, CUT maxim =4.8, iar pentru amplasamentul care a generat PUZ, indicatorii urbanistici vor fi: P.O.T. =47%, CUT= 2.8

Procentul de ocupare a terenului POT reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a teraselor a căror cota de nivel este sub 3.00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile

destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Suprafata terenului considerat este suprafata parcelei inregistrata in cartea funciara.

Pentru spatii verzi:

POT maxim 10%

CUT maxim 0.2

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

Intocmit,
Arh. Ana PALAGHIA

Coordonator urbanism:
arh. MIHAI PUIU BACALU