

PROIECT DE HOTARARE
nr. 416 din 23.07.2025

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 32, 44 și 45, zona delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi(tronson 3), la sud-vest de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stradă Ana Ipătescu, la sud-est imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la strada Portului și la est de limite imobile CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobil proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucheanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 62805 din 10.04.2025, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 32, 44 și 45, zona delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi(tronson 3), la sud-vest de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stradă Ana Ipătescu, la sud-est imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la strada Portului și la est de limite imobile CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobil proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L. în vederea amenajării de accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) pe domeniul public și proprietate privată din strada Ana Ipătescu, strada Portului și amenajare acces pe strada Alexandru Moruzzi, pentru centrul comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 32, 44 și 45, zona delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi(tronson 3), la sud-vest de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stradă Ana Ipătescu, la sud-est imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la strada Portului și la est de limite imobile CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobil proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L. în vederea amenajării de accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) pe domeniul public și proprietate privată din strada Ana Ipătescu, strada Portului și amenajare acces pe strada Alexandru Moruzzi, pentru centrul comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3, inițiator: S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

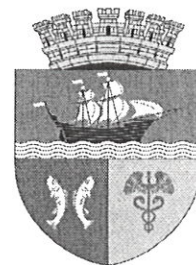
Art. 4 - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani sau până la aprobarea unei documentații de urbanism de același nivel sau de nivel superior. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se poate extinde conform prevederilor art. 56, alin. 5, din Legea nr. 350/2001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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 62805 / 10.04.2025

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

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

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

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

Zona de studiu este delimitată la nord - de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi, la nord-vest - de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stradă Ana Ipătescu, la sud - de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Portului și la est - de imobil CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobile proprietatea beneficiarului - obiectiv de investiție „Amenajare accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) pe domeniu public și proprietate privată din strada Ana Ipătescu, strada Portului și amenajare acces pe strada Alexandru Moruzzi, pentru centrul comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3, loc. Galați, jud. Galați” - generat de imobilele din municipiul Galați, strada Portului, strada Ana Ipătescu, strada Gloriei, strada Alexandru Moruzzi și strada Portului nr. 157, lot 3 - inițiator S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L. prin reprezentant d-nul Oncescu Vasile Cătălin

Elaborator: S.C. HB Design Team, Arhitectură, Construcții, Mobilier S.R.L. prin proiectant urb. Vasile Cătălin Oncescu, municipiul București, datele proiectantului - București, sec. 4, Aleea Terasei, nr. 8, bl R12A, sc.1, et.5, ap.21, tel: 0762212759, e-mail: urbanism@hb.design

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 31886/24.02.2025, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator/Instituția Arhitect Șef; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat/elaboratorul documentației de urbanism, a identificat și a prezentat acordul proprietarului din zona studiată - Primăria municipiului Galați prin Direcția Patrimoniu.

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

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

Procedura de informare și consultare a publicului s-a derulat în perioada 25.03.2025-06.04.2025.

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

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Cristian Salmen

Șef Serviciu Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

ADRESA : Str. Portului nr. 157, Loc. Galați, Jud. Galați

IDENTIFICAT CU:

- DOMENIU PUBLIC, STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI STR. ALEXANDRU MORUZZI
- nr. cad. 139914 - S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.
- nr. cad. 139915 - S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL

ADRESA : Str. Portului nr. 157, Loc. Galați, Jud. Galați

BENEFICIAR:

S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.

BUCURESTI, sector 1, CALEA FLOREASCA, Nr. 169A, FLOREASCA 169, CLADIREA A, SECTIUNEA A5.1, BIROUL NR. 39, Et. 5

PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALITATI:

S.C. H.B. DESIGN GMBH S.R.L. -Str. Pictor Barbu Iscovescu nr. 24, Sector 1, Bucuresti, Romania

H.B. DESIGN GMBH

HYESSEN 4/IB, 1030 WIEN

TEL: +43699.10434687

E-MAIL: h.b.design@bucuresti.ro

PROIECTANT DE URBANISM:

P.F.I. ONCESCU VASILE - CATALIN ACTIVITATI URBANISM



ATU61698666

FN 2617891

DATA:

07.2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

FOAIE DE SEMNATURI:

ȘEF PROIECT :

Master Urb. Cătălin ONCESCU

Proiectat:

Master Urb. Catalin Oncescu

Urb. Diplomat Lavinia B





PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

PLAN URBANISTIC ZONAL

Regulament Local de Urbanism

CUPRINS

CAPITOLUL 1.....	6
I. DISPOZIȚII GENERALE.....	6
1. Rolul R.L.U.....	6
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism.....	8
3. Domeniul de aplicare	9
CAPITOLUL 2.....	11
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	11
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit....	11
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	12
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	12
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	13
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	14
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....	14
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.....	15
CAPITOLUL 3.....	18
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	18
11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE	18
CAPITOLUL 4.....	19
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	19
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	19
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	20

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

-constructii, echipamente si alte amenajari aflate in zona de protectie a drumurilor se pot realiza cu conditia obtinerii avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.....	20
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	21
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	21
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	21
ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR	21
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	22
ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	22
ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	22
ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	22
ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	22
ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	22
ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	23
ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI	23
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	23
ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	23
CAPITOLUL 5.....	24
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	24
ANEXĂ	26



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

CAPITOLUL 1



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

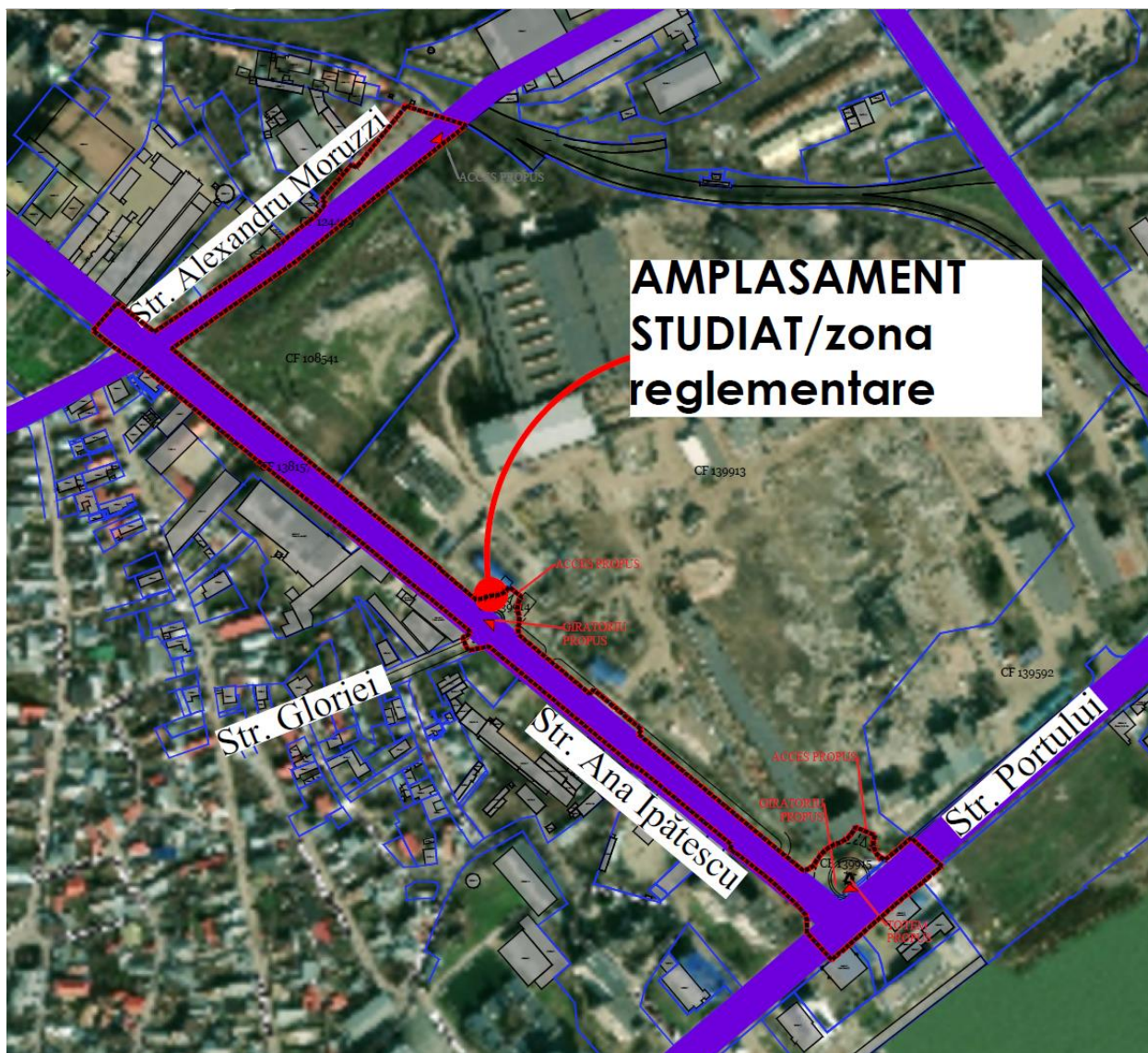
Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, pe terenul în suprafață de **19270,84 mp** conform măsurărilor, cu categoria de folosință intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1429 din 04/12/2024. **Zona de reglementare conform Avizului de Oportunitate, coincide cu zona de reglementare propusă pentru amenajare accesuri si giratorii este stabilita conform avizului de oportunitate la suprafață de 19270,84mp.**

Terenul pe care s-a realizat P.U.Z.-ul este situat in intravilanul Municipiului Galați, în partea de estică a orașului, cu următoarele vecinătăți:

- Nord – proprietăți private;
- Est -proprietăți private intabulate: nr. cadastral 108541, nr. cadastral 139913, nr. cadastral 139592;
- Sud-Vest –proprietăți private intabulate si neintabulate;
- Sud – Str. Portului cu numar cadastral 124126 si proprietăți private intabulate: numar cadastral 108657, numar cadastral 106943, numar cadastral 105983.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat în Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



Terenul se propune a fi reglementat ca UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră. Terenurile ce compun zona de reglementare se află în proprietatea S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L. și o parte e domeniu public.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuției a construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z., conform Planșei de Reglementări Urbanistice, parte componentă din prezentul P.U.Z.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal în vederea AMENAJĂRII DE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat în Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat în Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

PUBLIC ȘI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL ce se dorește a fi contruit pe numarul cadastral 139913. **Terenul reglementat este în suprafață de 19270,84 mp.**

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Crearea premizelor de dezvoltare funcțională a teritoriului reglementat, în zona de transport rutier, destinat circulației, în vederea amenajării de sensuri giratorii.
- Amenajarea unor spații pentru circulație auto, pietonală și a spațiilor verzi, ce vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea în valoare a viitorului centru comercial.
- Sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători zonei.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La elaborarea prezentului regulament s-a ținut cont de regulamentul aferent Planului General de Urbanism al Municipiului Galați aprobat cu hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/ 26.02.2015 ale căror prevederi sunt modificate conform competenței planurilor urbanistice zonale în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat în Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Legea nr. 70/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Planul General de Urbanism al Municipiului Galați aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/ 26.02.2015;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, **UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră. Scopul prezentei documentații este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de execuție a celor două giratorii propuse parțial pe domeniu public și parțial pe proprietate privată, în baza regulilor stabilite prin PUZ-ul prezent.**

Terenul reglementat în suprafață de 19270,84 mp conform măsurărilor, este situat în intravilan și are categoria de folosință intravilan construibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1429 din 04/12/2024.

Pentru proiect a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 1/ASMG din 24.02.2025.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



Teritoriul care urmează a fi reglementat în UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră, conform prevederilor din avizul de oportunitate are o suprafață de 19270,84mp și delimitarea conform planșei de reglementări urbanistice.

În vederea asigurării spațiilor necesare lucrărilor de execuție aferente acceselor și girațiilor propuse, administrația locală și proprietarii de terenuri vor opta pentru operațiunile de cedare, si expropriere pentru cauza de utilitate publică sau alte forme legale.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publică se face în conformitate cu Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare, cu Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesara realizarii obiectivelor de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și cu Legea nr. 233/2018 pentru modificarea și completarea Legii 255/2010.

În conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrări de artă”.

Terenul ce se reglementează este astăzi cuprins în mai multe UTR-uri, după cum urmează:

UTR 32, Zona agrement Faleza Dunarii,

UTR 45, Zona mixta - locuinte individuale/ comert/ servicii - regim de inaltime P+2,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



UTR 44, Zona cai de comunicație navala si amenajari aferente.

Pe teren nu se afla constructii.

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-ului propus si pentru reglementarea circulației.

Regulamentul Local de Urbanism este parte componenta din P.U.Z. si se aproba prin Hotarare de Consiliu Local al Municipiului Galați, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publică al Administratiei Publice Locale.

Terenul a fost reglementat in **UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră**, conform mentiunilor din Avizul nr. 37-79308/12.05.2025 emis de Primaria Galati. Terenul este în suprafață de 19270,84 mp , este situat în intravilan și are categoria de folosință intravilan construibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1429 din 04/12/2024. Pentru proiect a fost obținut si Avizul de oportunitate NR. 1/ASMG din 24.02.2025 prin care se menționează ca terenul este cuprins :

UTR 32, Zona agrement Faleza Dunarii,

UTR 45, Zona mixta - locuinte individuale/ comert/ servicii - regim de inaltime P+2,

UTR 44, Zona cai de comunicație navala si amenajari aferente.

Teritoriul care urmează a fi reglementat este acelasi cu teritoriul studiat, conform prevederilor din avizul de oportunitate si are o suprafață de 19270,84 mp.

CAPITOLUL 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Zone cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate - Amplasamentul studiat nu afecteaza in nici un fel arii naturale protejate. In zona nu exista zone naturale protejate. Nu exista zone protejate din perspectiva mediului pe amplasament sau in imediata vecintate.

La aproximativ 2,4 km spre nord de zona de reglementare propusa, se afla Lacul Brateș, sit Natura 2000.

La aproximativ 6,0 km spre sud de zona de reglementare propusa, se afla situl Macin- Niculitel, sit Natura 2000.



4.2. În zona nu exista arbori valorosi al căror amplasament sa nu permita realizarea lucrărilor de construire prevăzute.

4.3. Resursele subsolului - În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul PUZ-ului, modalitatea exploatarei acestora se va face în baza unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4. Resursele de apa – Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților competente, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor dacă este cazul, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă este cazul).

4.5. Zone construite protejate – Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin documentații de urbanism, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Galați, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național. În zona nu exista valori de patrimoniu cultural construit. Nu este cazul.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Expunerea la riscuri naturale – nu e cazul.

5.4. Expunerea la riscuri tehnologice – Unitatile de constructii si amenajarile propuse prin prezenta documentatie, se pot amplasa in zonele neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale rețelilor electrice LEA 220Kv, LEA 110 Kv, LEA 20Kv, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a conductelor de distributie apa, a stațiilor de reglare masurare etc.). nu e cazul.

5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor – Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitatii dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei. Pentru investiția propusă, funcțiunea de circulație/sens giratoriu e compatibilă cu vecinătatea, nu se schimbă funcțional ci doar se reconfigurează zona prin amenajare de accese adecvate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii



6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În situația actuală aliniamentul concide cu limita de reglementare. Se propune amenajarea de accesuri către viitorul centru comercial ce se va construi în zona de către același investitor. Se propune și edificabil de implantare a unor eventuale construcții destinate transportului public: casa de bilete, adăpost pietoni/stație de transport public, dar și edificabil propus pentru amplasarea de totem publicitar. Construcțiile- stație de autobuz, totem etc. propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementări Urbanistice.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limita laterală a parcelei- cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementări Urbanistice.

6.3. Plantarea arborilor - Arborii se vor planta în spațiul verde de aliniament deja existent al străzilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Modernizarea circulațiilor publice

7.1.1. Se modernizează circulația conform P.U.Z. cu respectarea legislației în vigoare, ținând cont că prin PUZ, conform Legii nr. 350/2001, Art. 47. (2) „**Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei str.le; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.**” Detalierea profilelor se afla în capitolul destinat din cadrul Memoriului.

7.2. Accese și circulații

7.2.1. zona de reglementare o reprezintă străzi publice ce se reconfigurează punctual prin amenajarea de accese către parcela cu nr. cadastral 139913.

7.2.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

7.2.3. Profilele transversale ale circulațiilor vor rămâne nemodificate, se modifică punctual în zona giratoriilor pentru conectarea la acestea. Dimensiunea giratoriilor este stabilită în funcție de legislația în vigoare, a.i. să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G.R 525/1996 republicată la 27.11.2002).

Se stabilește pentru giratoriul sudic de la intersecția Străzii Ana Ipatescu cu str. Portului o pastilă de 11,5 m și 2 benzi de circulație de 4,5 m.

Se stabilește la giratoriul nordic de la intersecția străzii Ana Ipatescu cu str. Gloriei o pastilă centrală de 5,5 m și 2 benzi de circulație de 4,0 m.



Se stabilesc 3 accese simple:

- 1 acces in str. Alexandru Moruzzi pentru aprovizionare cu latime de 7,0 m.
- 1 acces aprovizionare in zona sudica, langa giratoriul sudic pentru zona de retail park de pe str. Ana Ipatescu, cu latime de 7,0m.
- 1 acces aprovizionare in zona nordica, dupa intersectia străzii Ana Ipatescu cu str. Gloriei, cu latime de 7,0m.

7.3. Staționarea autovehiculelor

7.3.1. Staționarea autovehiculelor nu se admite fiind vorba de o zona domeniu public- amenajare sensuri giratorii si accese.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Se va tine cont de prevederile din plansa Reglementări echipare edilitara, parte componenta a PUZ-ului. Autorizarea solutiilor de bransare se va realiza doar dupa aprobarea proiectelor de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.

8.2. Toate bransamentele se vor realiza ingropat. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii existenti, ce urmează a fi păstrați, daca e cazul.

8.3. Pe străzi se vor devia conducte de apa daca este cazul astfel incat sa se asigure alimentarea cu apa catre viitorul centru comercial ce se va realiza in str. Portului nr. 157.

8.4. Amplasarea rețelilor electrice precum și racordarea la rețelele existente a viitoarei stații de autobuz sau a totemurilor publicitare se vor realiza conform avizului emitentului.

8.5. Asigurarea funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale, realizarea bransamentelor și respectarea normelor și a zonelor de protecție se va realiza conform legislației în vigoare. Pentru zona drumului nu e necesara retea de gaz.

8.6. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare astrăzii si giratoriilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.



9.2. Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafață construită desfasurată (suprafață desfasurată a tuturor planseelor) si suprafață parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafață subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafață subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protectiei civile, suprafață balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

9.3. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafață construită (amprenta la sol a clădirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafață parcelei. Suprafață construită este suprafață construită la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafață construită.

9.4. Calculul regimului de înălțime al constructiilor sau semnalelor publicitare se va face luând în considerare cota terenului amenajat ca si cota 0,00.

Exceptii: se accepta $H_{max} = 25,0m$; pentru semnale publicitare.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

10.1. Spații verzi

10.1.1. Conform informarii primite de la Primaria Galati, in zona amplasamentului (in zona de reglementare/zona de studiu) se afla spatii verzi inscrise in Registrul Spatiilor Verzi Galati, dupa cum urmeaza:

- Spatii verzi de tip squar A.1.2.
- Spatii verde- fasie de spatiu verde plantata A.1.4.

Suprafata spatiilor verzi, inscrise in Registrul Spatiilor Verzi Galati, cuprinse in zona de reglementare stabilita prin Avizul de Oportunitate este de: 2291,17 mp.

Pentru realizarea sensurilor giratorii si amenajarii de accesuri catre noul centru comercial al investitorului, (adiacent strazii Ana Ipatescu si strazii Portului, strazii Moruzzi), spatiile verzi inscrise in Registrul Spatiilor Verzi Galati vor fi afectate. O parte vor fi afectate de lucrari ce sunt declarate Obiective de Utilitate publica, o parte de amenajare accsuri catre investitie, ce trebuie sa nu depaseasca ca suprafata mai mult de 10% din suprafata spatiilor verzi inscrise in Registrul Spatiilor Verzi Galati.

Se vor proteja spatiile verzi cuprinse in Registrul Spatiilor Verzi Galati, cu respectarea legislatiei specifice, astfel:

1. Prevederile din LEGEA nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților mentioneaza:

" (4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.



(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești."

(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."

2. LEGEA Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică menționează la Art. 1 și Art. 2: „Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauza de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.” „Pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.” Acest articol se aplică terenurilor deținute de investitor ce vor fi amenajate ca sensuri giratorii și ulterior cedate municipalității.

Conform prevederilor legale menționate (Legea 33/1994): „Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local”. Amenajarea celor 2 sensuri giratorii se declară de utilitate publică, prin documentația de urbanism prezenta, conform planselor atasate.

Conform prevederilor legale menționate (Legea 33/1994), Sunt considerate lucrări de utilitate publică lucrările privind: „prospecțiunile și explorările geologice; extractia și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de riuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultura, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.”

Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.



3. Conform Legii nr. 255 din 14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local se stabilește cadrul juridic pentru: „ luarea măsurilor necesare executării: lucrărilor de construcție, reabilitare și modernizare a drumurilor de interes național, județean și local, lucrărilor de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrărilor necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrărilor de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval, lucrărilor din domeniul gospodăririi apelor etc.”

La Art 2 sunt menționate următoarele: „(1) În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

- a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval;”

În consecință, zona aferentă investiției, cele 2 amenajări de sensuri giratorii, va fi cuprinsă și declarată ca **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**.

Spațiu verde afectat de amenajare accesuri nu depășește procentul de 10% min prevăzut de lege, suprafața acestuia fiind 100.10 mp, ce reprezintă 4,37%.

10.2. Împrejmuiri

10.2.1. Nu este cazul, fiind vorba de amenajări pe domeniu public.

10.3. Iluminatul public

10.3.1. Iluminatul str.l, poate fi asigurat cu stalpi specifici zonei, care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutieră.



CAPITOLUL 3

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reglementarea și studierea unui teritoriu mai amplu, conform anexei nr. 1, a avizului de Oportunitate nr. 1/ASMG din 24.02.2025 teritoriul este delimitat:

- La nord de imobile proprietăți private ale persoanelor fizice si/sau juridice front la str. Alexandru Moruzzi
- La sud-vest de imobile proprietăți private ale persoanelor fizice si/sau juridice front la str. Ana Ipatescu
- La sud-est de imobile proprietăți private ale persoanelor fizice si/sau juridice front la str. Portului
- La est de limita CF 108541 si imobil proprietatea beneficiarului.

Zona a fost delimitata astfel incat sa cuprinda vecinătățile construite asupra carora investitia propusa poate produce impact direct.

Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.

Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL /P.U.Z. se propune:

- reglementarea UTR-ului 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră, care cuprinde zona domeniu public aferenta străzii Ana Ipatescu, str. Portului, str. Alexandru Moruzzi si parti de terenuri deținute de catre S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L. in vederea constituirii terenurilor necesare pentru amenajarea a două sensuri giratorii.

11. 1. Reglementările existente:

Conform P.U.G. Municipiul Galați, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI 2014, aprobat cu hotărârea Consiliului local GALAȚI nr. 62/26.02.2015 terenul reglementat se incadreaza in:

UTR 32- Zona agrement Faleza Dunarii,

UTR 45- Zona mixta - locuinte individuale/ comert/ servicii - regim de inaltime P+2,

UTR 44- Zona cai de comunicație navala si amenajari aferente.

O parte din teren este amenajat ca strazi, chiar daca e cuprins in anumite zone functionale conform PUG.

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI - UTR 32 - Zona agrement Faleza Dunarii

P.O.T existent	00,00%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galați	50%
C.U.T. Existent	0,00	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galați	1.0
Rh max	nu e cazul	RHmax existent conf PUG Municipiul Galați	-



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC ȘI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI ȘI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat în Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI - UTR 45 - Zona mixta - locuințe individuale/ comerț/ servicii - regim de înălțime P+2

P.O.T existent	00,00%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galați	50%
C.U.T. Existent	0,00	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galați	1.5
Rh max	nu e cazul	RHmax existent conf PUG Municipiul Galați	-

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI - UTR 44- Zona cai de comunicație navală și amenajări aferente.

P.O.T existent	00,00%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galați	80%
C.U.T. Existent	0,00	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galați	4.0
Rh max	nu e cazul	RHmax existent conf PUG Municipiul Galați	-

11.2. Reglementări propuse

Indicatori urbanistici propuși – pentru noul UTR denumit „UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră” sunt:

POT max propus = 10%;
CUT max propus = 1;
Hmax propus = 25m; pentru semnale publicitare
Regim de înălțime propus = Parter, 4,0 m

CAPITOLUL 4

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE

In continuare se vor detalia prevederile subzonelor cuprinse în zona reglementată și studiată:

UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră:

Ulterior PUZ-ului, se permite autorizarea directă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC ȘI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI ȘI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat în Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



Sunt admise:

- cai de comunicație rutieră si amenajari aferente, pastile, squaruri
- cai de comunicație pietonala si amenajari aferente
- lucrări de sistematizare
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri
- spații libere pietonale si pasaje pietonale acoperite
- Platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun
- refugii si treceri pentru pietoni
- alei si piste pentru bicicliști si persoane care se deplaseaza in carucioare
- spații verzi plantate, amenajate, de protectie, scuaruri, plantatii de aliniament si alte asemenea;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- spații verzi amenajate
- lucrări de terasamente
- parcaje
- șanțuri si rigole pentru scurgerea apelor
- mobilier urban
- indicatoare si accesorii pentru siguranta circulației
- lucrări de terasament
- constructii aferente echiparii edilitare
- constructii aferente gospodariei comunale
- mijloace si semnale publicitare
- stații de transport in comun cu amenajarile aferente

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Utilizări admise cu condiționări:

- constructii, echipamente si alte amenajari aflate in zona de protectie a drumurilor se pot realiza cu conditia obtinerii avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise numai cu acordul avizului administratorilor de rețele
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de catre autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si politiei rutiere.
- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparatii dupa exectia lurarilor cu respectarea profilului str.l existent.
- realizarea drumurilor/girațiilor/acceselor se va face respectand STAS-urile in domeniu.
- traversarile aeriene ale cablurilor trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minim 6,00m deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului/accesului, sau in functie de tipul de vehicul cu care se face aprovizionarea.
- amplasarea pe străzi a stalpilor pentru instalatii se va face obligatoriu spre aliniament.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

- panourile publicitare se vor monta cu respectarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.
- amplasarea de stalpi suport pentru indicatoare publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic:

- orice utilizari, altele decat cele de la articolele precedente;
- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenuri rezervate pentru amenajarea de sensuri giratorii;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros și mic-gros;
- depozitari de materiale refoiosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradante, amenajari de santier abandonate, platforme si constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi cu acumulare de ape meteorice, depozite de deseuri etc.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcatie între domeniul public si proprietatea privată.
- Nu este cazul.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

-Nu este cazul.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-drumurile reprezinta suportul asigurării tuturor accesurilor;
-caracteristile accesurilor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduca si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
Accesurile pietonale impreuna cu circulatia carosabilă fac parte din zona caii de comunicație si sunt cuprinse intre aliniamente.
-capacitati de transport admise: - acces vehicule de mare tonaj si aprovizionare marfa cu greutate maxima admisa de 45 de tone si lungime maxima de 20,0m; - acces clienti, angajati la viitorul centru comercial: greutate maxima 7,5 tone si lungime maxima de 7,0 m. Programul acestora va fi stabilit astfel incat sa nu aduca deranj locuitorilor si functiunilor zonei si nici fluxurilor auto si pietonale.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu e cazul
- parcajele nu sunt permise

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Parter, 4,0 m
- Exceptie , se permite inaltime maxima de 25,0 m pentru semnalele publicitare/totemuri.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-volumele construite vor fi simple
- culoarea echipamentelor tehnice si a constructiilor trebuie sa se integreze in peisaj

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

-Rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public
- in interiorul culoarelor arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, in confirmate cucadrul normativ in vigoare, cu conditia amplasarii acestora in subteran
- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc), sau pe sol a conductelor de orice fel, decat daca acestea sunt existente si nu se intervine asupra lor.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

- traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune dacă este cazul.
- apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică.
- se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/parcelele învecinate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi se vor amenaja cu vegetație joasă cu rol de protecție și rol estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului.
- la realizarea investiției, suprafața de spațiu verde va fi conform bilanțului general, și se vor respecta prevederile de mai jos:

BILANȚ SPAȚII VERZI	
	Suprafață mp
Spațiu verde existent înscris în Registrul Spațiilor Verzi Galați (100 %)	2291.17
Spațiu verde afectat de investiție, cuprins în Obiectiv de Utilitate Publică (realizare sensuri giratorii)	297.63
Spațiu verde afectat de investiție, amenajare accesuri și stație autobuz (4.37%)*	100.10
Spațiu verde propus, după realizarea investiției	2970.41

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle căilor de comunicație corespund cu aliniamentele și sunt de regulă împrejuriri decorative și transparente.
- împrejuririle se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din zonă.
- împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L3: Procentul de ocupare a terenului maxim - 10%.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

L3: Coeficientul de utilizare a terenului maxim - 1,0.



CAPITOLUL 5

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se prezinta mai jos bilantul teritorial pe terenul reglementat cuprins in cadrul Certificatului de urbanism:

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ				
Terenuri ce au generat documentația P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0	0.00%	1927.08	10.00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcare la sol	15443.38	80.14%	14373.35	74.59%
Teren liber/neamenajat	1536.29	7.97%	0	0.00%
Spatiu verde	2291.17	11.89%	2970.41	15.41%
Suprafata desfașurată	0		19270.84	
P.O.T. maxim	0.00%		10.00%	
C.U.T. maxim	0.00		1.00	
Regim de înălțime	-		P (4,0 m)	
Total	19270.84	100%	19270.84	100%

*Excepție – pentru semnale publicitare se accepta înalțimi până la 25,0 m

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZFo6 Zonă Căi de comunicație rutieră	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	19270.84	100%	19270.84	100%
UTR 45 - Zona mixta de dezvoltare de-a lungul principalelor artere la nivel municipal ce contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente	6298.66	32.68%	0.00	0.00%
UTR 45 - subzona pasuni	894.15	4.64%	0.00	0.00%
	4234.33	21.97%	0.00	0.00%



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

UTR 44 - Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie "concreta" inculzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profiluri indstriale diferite sau in profiluri de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.				
UTR 32 - Zona cuprinde Faleza Dunarii si constructiile adiacente, si este configurata astfel incat sa asigure o dezvoltare coerenta de-a lungul coridorului fluvial.	3648.93	18.93%	0.00	0%
Zona strada	5525.64	28.67%	0	0.00%
UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră	0.00	0.00%	19270.84	100.00%

Întocmit,

Urb. diplomat Lavinia OTELEA

Verificat,

Master urb. Catalin ONCESCU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPATESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.



INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafață construită desfășurată (suprafață desfășurată a tuturor planseelor) și suprafață parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafață subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafață subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafață balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafață construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafață parcelei. Suprafață construită este suprafață construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafață construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streșina, coama sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

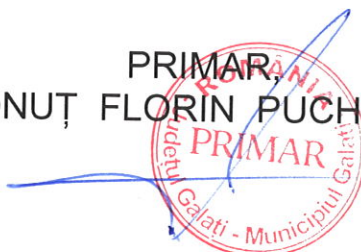
REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, UTR 32, 44 și 45, delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi(tronson 3), la sud-vest de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la strada Ana Ipătescu, la sud-est imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la strada Portului și la est de limite imobile CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobil proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L. în vederea amenajării de accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) pe domeniul public și proprietate privată din strada Ana Ipătescu, strada Portului și amenajare acces pe strada Alexandru Moruzzi, pentru centrul comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3

Urmare a solicitării numitei S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L. este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 32, 44 și 45, delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi(tronson 3), la sud-vest de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la strada Ana Ipătescu, la sud-est imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la strada Portului și la est de limite imobile CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobil proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L. în vederea amenajării de accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) pe domeniul public și proprietate privată din strada Ana Ipătescu, strada Portului și amenajare acces pe strada Alexandru Moruzzi, pentru centrul comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

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

PRIMAR
IONUȚ FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE

NR. 131477/30.07.2025

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea documentației de urbanism: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, **UTR 32, 44 și 45**, delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi (tronson 3), la sud-vest de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la strada Ana Ipătescu, la sud-est imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Portului și la est de limite imobile CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobil proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L.

Inițiatorul, **S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L.**, solicită "Amenajare accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) pe domeniul public și proprietate privată din strada Ana Ipătescu, strada Portului și amenajare acces pe strada Alexandru Moruzzi, pentru centrul comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3, Galați", conform certificatului de urbanism nr. 1429 din 04.12.2024.

Documentația de urbanism PUZ a fost generată de imobilele din strada Portului, strada Ana Ipătescu, strada Gloriei, strada Alexandru Moruzzi (tronson 3) și strada Portului nr. 157, lot 3 sau identificate prin numerele cadastrale 124126, 138157, 139767, 124409, 139914 și 139915 - numere de Carte Funciară 124126, 138157, 139767, 124409 (tronson 3), 139914 și 139915.

Terenul ce se propune a fi reglementat prin PUZ se află parțial în proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L., conform Act de dezlipire nr. 2749 din 08.11.2024 pentru numere cadastrale nr. cad. 139914 și nr. cad. 139915 și parțial este în domeniu public nr. cad. 138157 - str. Ana Ipătescu, nr. cad. 124126 - str. Portului, nr. cad. 124409 - str. Alexandru Moruzzi, nr. cad. 139767 - str. Gloriei.

Terenul este liber de construcții.

- imobilele cu nr.cadastral 124126 (str. Portului), 138157 (str. Ana Ipătescu), 139767 (str. Gloriei), 124409 (str. Alexandru Moruzzi -tronson 3), sunt proprietatea publică a municipiului Galați - categoria de folosință drum, așa cum rezultă din rubrica - înscrieri privitoare la proprietate - din extrasele de carte funciară eliberate la cererile NR.122262, 122260/15.11.2024, 127646/29.11.2024, 122259/15.11.2024 de către O.C.P.I Galați;

- imobilele cu nr.cadastral 139914 și 139915 sunt proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L., așa cum rezultă din rubrica - înscrieri privitoare la proprietate- din extrasele de carte funciară eliberate la Cererile NR.122261, 122258/15.11.2024 de către O.C.P.I. Galați. Asupra imobilelor cu nr. cadastral 139914, 139915 se notează drept de servitute de trecere.

Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 19 270,84mp. Conform Avizului de Oportunitate nr. nr. 1 /ASMG din 24.02.2025, și este delimitată: la nord de Unitate Militară, cimitir Mănăstirea Sf. Treime și Selgros; la sud vest și vest de proprietăți persoane fizice și juridice, Auchan și spațiu verde; la sud de proprietate persoană fizică / juridică și râul Siret; la est fluviul Dunărea.

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, imobilele studiate se află în intravilanul municipiului Galați, **UTR 32, 44 și 45**.

UTR 32, Pol de agrement principal Faleza Dunării

- POT maxim 50%

- CUT maxim 2,5.

UTR 45, Zona mixta - locuinte individuale/ comerț/ servicii - regim de înălțime P+2E, în valea orasului: Indicatori urbanistici/suprafața parcelă: 150-200 mp POT = 50, CUT = 1.5; 201 - 500 mp POT= 50 , CUT = 1.5; Peste 500 mp POT = 50 , CUT = 1.5.

UTR 44, Zona cai de comunicație navala și amenajări aferente.

- pentru funcțiunile existente: comerț, servicii, zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare, se recomandă:

- POT maxim 80%
- CUT maxim 4,0
- regim de construire preponderent: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: conform reglementări PUG;
- retragerea minimă față de aliniament: conform reglementări PUG;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform reglementări PUG;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform reglementări PUG;
- Imobilele sunt afectate de rețele tehnico edilitare și de zona cu riscuri de inundabilitate;

Prin documentația de urbanism PUZ se propune: amenajarea de giratorii pe domeniu public în vederea asigurării accesurilor la un viitor centru comercial propus.

Zona studiată prin P.U.Z. se intitulează **UTR 32, 44 și 45.1 - Zonă Transport - cai de comunicație rutieră**

Funcțiuni admise: căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, pastile, squaruri, căi de comunicație pietonală și amenajări aferente, lucrări de sistematizare, activități legate de transporturi la distanță pe cai rutiere pentru calatori și marfuri, spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, refugii și treceri pentru pietoni, alei și piste pentru bicicliști și persoane care se deplasează în carucioare, spații verzi plantate, amenajate, de protecție, scuaruri, plantatii de aliniament și alte asemenea; rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene; spații verzi amenajate, lucrări de terasamente, parcaje, șanțuri și rigole pentru scurgerea apelor, mobilier urban, indicatoare și accesorii pentru siguranța circulației, lucrări de terasament, construcții aferente echipării edilitare, construcții aferente gospodăriei comunale, mijloace și semnale publicitare, stații de transport în comun cu amenajările aferente.

P.O.T. maxim = 10%

C.U.T. maxim = 1;

- regim de construire preponderent: -;
- regim de înălțime maxim admis: P; Hmaxim 25m - pentru semnale publicitare;
- suprafață minimă parcelă: -;
- retragerea minimă față de aliniament: -;
- retrageri minime față de limitele laterale: -;
- retrageri minime față de limitele posterioare: -;
- circulații și accesuri: Terenurile analizate presupun amenajarea de giratorii pe domeniu public

în vederea asigurării accesurilor la un viitor centru comercial realizat de către același beneficiar. Terenurile studiate (străzi domeniu public și terenuri proprietăți private ale beneficiarului) sunt situate în zona construibilă a Municipiului Galați, la limita sudică a rețelei stradale, asigurând accesul auto în zona, străzile analizate fiind: Str. Portului; Str. Alexandru Moruzzi; Str. Ana Ipătescu; Str. Gloriei. Se propune: realizarea unui acces prin sens giratoriu poziționat pe latura de vest a lotului din str. Ana Ipătescu. Al doilea sens giratoriu este situat la colțul de sud-vest al lotului, la intersecția străzilor Portului și Ana Ipătescu. Pentru aprovizionare se propun trei accesuri, separate de restul circulației auto, două pe latura de vest a terenului studiat din Str. Ana Ipătescu și unul pe latura de nord din Str. Alexandru Moruzzi. Dimensiunile aleilor carosabile vor fi adoptate în concordanță cu legislația în vigoare și nu vor afecta alte proprietăți private decât cele cuprinse în zona studiată. Se propune amenajarea unei stații de autobuz în str. Ana Ipătescu. Totodată se propune amplasarea a câte un totem publicitar în sensul giratoriu de la intersecția străzilor Portului și Ana Ipătescu și în zona giratorului de pe Ana Ipătescu. Dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu. Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în incinta viitorului centru comercial ce va fi realizat de beneficiar. Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități. Profilele propuse străzilor sunt conform planșei de Reglementări Urbanistice.

- echipare tehnico-edilitară: Zona dispune de dotările și utilitățile necesare: rețele de apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale. Având în vedere faptul că se propune reconfigurarea unor accese prin amenajarea de 2 sensuri giratorii și amenajare de accese simple în alte cazuri, în ceea ce privește partea de rețele, acestea se vor reconfigura doar în zona sensurilor giratorii și a brețelor aferente acestora, conform cu geometria propusă. Se va avea în vedere și modernizarea/reabilitarea rețelelor existente. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Conform documentației, investitorul va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de amenajare accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) pe domeniu public și proprietate privată din str. Ana Ipătescu și str. Portului și str. Gloriei. Amenajare acces pe str. Alexandru Moruzzi. Ambele accesuri vor deservi viitorul centru comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3.

Bilant zona de studiu, pe zone functionale:

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZFo6 Zonă Căi de comunicație rutieră	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	19270.84	100%	19270.84	100%
UTR 45 - Zona mixta de dezvoltare de-a lungul principalelor artere la nivel municipal ce contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente	6298.66	32.68%	0.00	0.00%
UTR 45 - subzona pasuni	894.15	4.64%	0.00	0.00%
UTR 44 - Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie "concreta" incluzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profiluri indstriale diferite sau in profiluri de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.	2903.46	15.07%	0.00	0.00%
UTR 32 - Zona cuprinde Faleza Dunarii si constructiile adiacente, si este configurata astfel incat sa asigure o dezvoltare coerenta de-a lungul coridorului fluvial.	3648.93	18.93%	0.00	0%
Zona strada	5525.64	28.67%	0	0.00%
UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZFo6 Zonă Căi de comunicație rutieră	0.00	0.00%	19270.84	100.00%

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

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 62805 din 10.04.2025 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 37 - 79308 / 12.05.2025, înaintăm spre dezbatere și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

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

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

ȘEF SERVICIU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELICU

Proiectat de: [Redacted] / 23.07.2025



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC ȘI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI ȘI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat în Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

Adresa: Str. Portului, Nr. 157 și domeniu public

Identificat cu:- nr. cad. 139914 ; - nr. cad. 139915 ; - nr. cad. 138157 –str. Ana Ipătescu; - nr. cad. 124126 - str. Portului; - nr. cad. 124409 - str. Alexandru Moruzzi; - nr. cad. 139767 - str. Gloriei.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC ȘI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

AMPLASAMENT: DOMENIU PUBLIC, STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI STR. ALEXANDRU MORUZZI

- nr. cad. 139914 - S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.

- nr. cad. 139915 - S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.

BENEFICIAR:

S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.

BUCURESTI, sector 1, CALEA FLOREASCA, Nr. 169A, FLOREASCA 169, CLADIREA A, SECTIUNEA A5.1, BIROUL NR. 39, Et. 5

H.B. DESIGN GMBH

HYEGASSE 4/1B, 1030 WIEN

TEL: +43 1 434697

E-MAIL: OFFICE@HB.DESIGN

PROIECTANT GENERAL, ARHITECTURA SI COORDONARE SPECIALIZATĂ

S.C. H.B. DESIGN GMBH S.R.L. -Str. Pictor Barbu Iscovescu nr. 24, Sector 1, București, România

PROIECTANT DE URBANISM:

P.F.I. ONCESCU VASILE - CATALIN ACTIVITĂȚI URBANISM

DATA:

07.2025



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

FOAIE DE SEMNATURI:

ȘEF PROIECT:

Master Urb. Cătălin Vasile



PROIECTANȚI:

Urb. diplomat Lavinia Elena OTELEA

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU





PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate, Extrase CF la zi, Extrase de plan cadastral
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

01. Plan Încadrare in zona
02. Plan Încadrare in PUG Municipiul Galați
03. Plan Topografic Cadastral
04. Situatia Existenta
- 05.01 Reglementari Urbanistice
- 05.02 Ilustrare urbanistica
06. Reglementari echipare edilitara
07. Regim juridic- Proprietatea asupra terenurilor
08. 3D-uri



PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu Tehnic Explicativ

CUPRINS

- 1. Introducere**
 - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2 Obiectul PUZ
 - 1.3 Surse documentare
- 2. Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
- 4. Concluzii, măsuri în continuare**
 - 4.1. Strategie de dezvoltare urbană
 - 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
 - 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
 - 4.4. Categori de costuri



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

CAPITOLUL I

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați**

Beneficiar:

S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.

BUCUREȘTI, sector 1, CALEA FLOREASCA, Nr. 169A, FLOREASCA 169, CLADIREA A, SECTIUNEA A5.1, BIROUL NR. 39, Et. 5

Proiectant general, arhitectura si coordonare specialitati:

S.C. H.B. DESIGN GMBH S.R.L. -Str. Pictor Barbu Iscovescu nr. 24, Sector 1, București, România

Proiectant urbanism:

P.F.I. ONCESCU VASILE - CATALIN ACTIVITATE URBANISM

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data: **07.2025**

H.B. DESIGN GMBH

HYEGASSE 4/1B, 1030 WIEN

TEL: +43699 10434697

E-MAIL: office@hb-design.com

H.

ATU61698666



Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000

Documentația este elaborată conform Certificatului de Urbanism nr. 1429 din 04/12/2024 și a Avizului de Oportunitate numărul 1/ASMG din 24.02.2025.

Se propune încadrarea urbanistica a terenurilor reglementate (străzilor) în UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră, conform Avizului nr. 37-79308/12.05.2025 emis de Primaria Galați.

Terenurile cuprinse în Certificatul de urbanism sunt în suprafața de **61693,00 mp** conform datelor din extrasele de carte funciară aferentă:

- nr. cad. 139914 - S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.
- nr. cad. 139915 - S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.
- nr. cad. 138157 – domeniu public, str. Ana Ipătescu
- nr. cad. 124126 - domeniu public, str. Portului
- nr. cad. 124409 - domeniu public, str. Alexandru Moruzzi
- nr. cad. 139767 - domeniu public, str. Gloriei.

Suprafață terenuri ce se propun a fi reglementate prin PUZ: **19270.84 mp.**

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV- **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați**

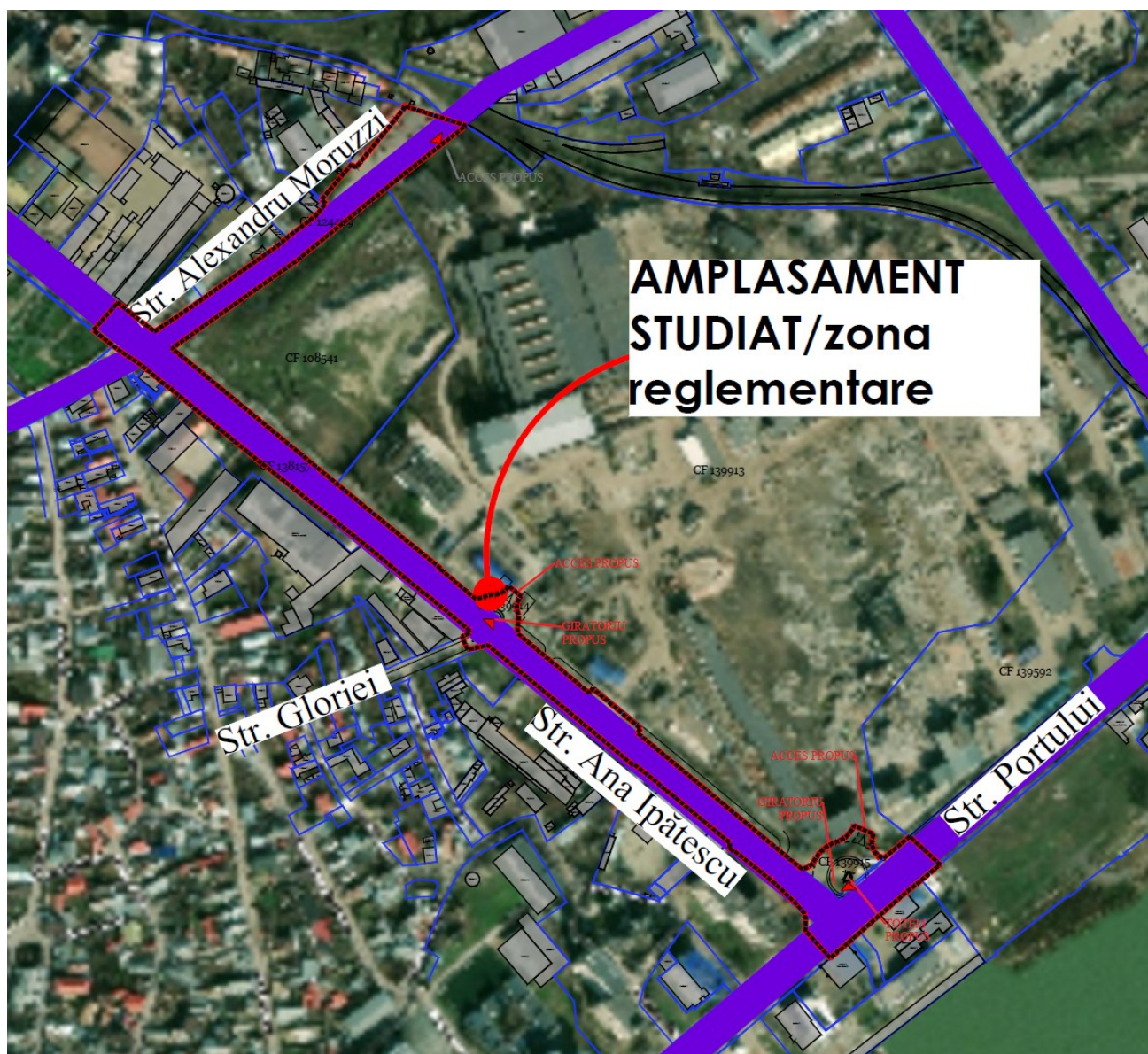


PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

Se propune pe terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism, ce se află în intravilan, cu folosința actuală de curți construcții să se amenajeze sensuri giratorii, accese și lucrări conexe.

Terenurile ce fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, sunt amplasate în partea sud-estica a Municipiului Galați, județul Galați, România și are o suprafață de aprox. **19270.84 mp.**

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese



Schema încadrare în zonă

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV- PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



Terenul ce se propune a fi reglementat se află parțial în proprietatea S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L. conform Act de dezlipire nr. 2749 din 08.11.2024 pentru numere cadastrale nr. cad. 139914 și nr. cad. 139915 și parțial este în domeniu public nr. cad. 138157- str. Ana Ipătescu, nr. cad. 124126 - str. Portului, nr. cad. 124409 - str. Alexandru Moruzzi, nr. cad. 139767 - str. Gloriei.

Pe teren nu se află construcții ce urmează a fi demolate.

Imobilele se află în intravilanul Municipiului Galați și sunt proprietatea după cum urmează:

- IMOBILELE CU NR.CADASTRAL 124126 (str. Portului), 138157 (str. Ana Ipătescu), 139767 (str. Gloriei), 124409 (str. Alexandru Moruzzi -tronso 3), sunt proprietatea publică a MUNICIPIULUI GALAȚI - categoria de folosință drum, așa cum rezultă din rubrica - înscrieri privitoare la proprietate - din extrasele de carte funciară eliberate la cererile NR.122262, 122260/15.11.2024, 127646/29.11.2024, 122259/15.11.2024 de către OCPI GALAȚI;
- IMOBILELE CU NR.CADASTRAL 139914 SI 139915 SUNT PROPRIETATEA NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L., așa cum rezultă din rubrica - înscrieri privitoare la proprietate- din extrasele de carte funciară eliberate la Cererile NR.122261, 122258/15.11.2024 de către OCPI GALAȚI. Asupra imobilelor cu nr. cadastral 139914, 139915 se noteaza drept de servitute de trecere.

Vecinatati teren:

- Nord – proprietăți private;
- Est - proprietăți private intabulate: nr. cadastral 108541, nr. cadastral 139913, nr. cadastral 139592;
- Sud - Vest –proprietăți private intabulate si neintabulate;
- Sud – Str. Portului cu numar cadastral 124126 si proprietăți private intabulate: numar cadastral 108657, numar cadastral 106943, numar cadastral 105983.

Categoria de folosință a terenurilor

Terenurile sunt înscrise în categoria de folosință „curți construcții”, conform extraselor de Carte Funciară.

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Pe terenurile delimitate în planurile anexate, se propune stabilirea condițiilor de realizare a:

- AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC ȘI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. GLORIEI și STR. PORTULUI
- AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat în Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați.

Accesul auto și pietonal către viitorul centru comercial ce se va construi în baza unei documentații de urbanism/ autorizații de construire distincte, și se va realiza prin intermediul a două sensuri giratorii și accese simple, pentru a asigura distribuirea și fluidizarea traficului și pentru a facilita accesul în și dinspre Centrul Comercial respectându-se reglementările din– PUG Galați aprobat prin HCL 62/ 26.02.2015.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

Se propune încadrarea urbanistica a terenurilor străzilor în UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră.

POT max propus = 10%;
CUT max propus = 1;
Hmax propus = 4,0 m, excepție 25,0m; pentru semnale publicitare
Regim de înălțime propus = Parter

Prin avizul de oportunitate nr. 1/ASMG din 24.02.2025 se stabilește că zona de studiu coincide cu Zona loturi ce au generat PUZ (zona de reglementare): Suprafata = 19270.84 mp



Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza amenajările de sensuri giratorii și lucrări conexe propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Municipiul Galați.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea infrastructurii carosabile din zona de dezvoltare a unui viitor centru comercial și remodelarea traseelor existente corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, amenajări de trotuare) în vederea realizării unui centru comercial.



În zona studiată, nu sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, sunt în desfășurare activități destinate activităților portuare. Odată cu dezvoltarea centrului comercial, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei din vecinătate, prin realizarea de investiții imobiliare ample atât private cât și publice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu.

Lista studiilor si documentațiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. :

- P.U.G. Municipiul Galați aprobată cu hotărârea Consiliului Local Galați nr. 62/ 26.02.2015.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost luate în considerare și celelalte documente, precum studii și analize, realizate în cadrul procesului de avizare:

- Actualizare Topografică a imobilului și a zonei adiacente.
- Studiu de trafic
- Studiu geotehnic
- Determinarea în sistemul geodezic wgs-84 a coordonatelor punctelor de detaliu și încadrarea lor în înălțimea maximă a construcției propuse (h. coama) nu depășește cota maximă de 67.6 m față de nivelul mării negre conform adresei mai - statul major al forțelor aeriene nr. A 2379 din 06.03.2025.

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;



- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011);
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este în continuă expansiune, fiind o zonă în continuă restructurare.

Zona a evoluat nu foarte rapid, cu modificări succesive din punct de vedere al înălțimii construcțiilor cu un regim mic de înălțime. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare mai lentă a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare în domenii conexe.

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru echiparea zonei cu infrastructura de transport, de rețele edilitare, și ulterior de construcții aferente pe parcele adiacente. Având în vedere specificul acestei zone, se propun reglementări pentru realizarea tramei stradale corespunzătoare dezvoltării ulterioare a unui centru comercial.

Aceste funcțiuni corespund necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, cu funcțiuni specifice unei zone mixte cu o funcțiune preponderentă de servicii, depozitare etc. Necesitatea și oportunitatea acestor tipuri de investiții a fost confirmată prin Avize de Oportunitate similare obținute de investitori în cadrul procesului de elaborare a unor documentații de urbanism de tip PUZ, pe amplasamente similare din zonă. Pentru toate dezvoltările este necesară corelarea dezvoltării infrastructurii de transport și edilitare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile sunt situate în Municipiul Galați, în zona de est a acestuia, drumul principal de acces fiind str. Ana Ipătescu și str. Portului.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



Încadrare în zona a terenurilor ce au generat P.U.Z.- sursa: GoogleMaps

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Galați este situat în partea de sud a Moldovei, în Valea Siretului, străbătut de Dunărea. Este situat în zona estică a României, în extremitatea sudică a platoului Moldovei, la 45° 27' latitudine nordică și 28° 02' longitudine estică.

Relief

În 1927, conform monografiei dedicate orașului Galați de profesorul Gh. N. Munteanu Bârlad, forma acestuia era de triunghi, având la sud Dunărea, la răsărit lacul Brateș și râul Prut, la apus Siretul și lacul Cătușa.



La Galați se găsesc două mari forme de relief ale țării: Câmpia Română și Podișul Moldovei ce oferă o priveliște cu înălțimi domolite, cuprinse între 310 metri la nord și 5 metri la sud.

Climă

Dat fiind faptul că județul Galați reprezintă o poartă spre nord-est și spre sud-vest, el se găsește sub influența maselor de aer continental estice și mai puțin sudice, lipsind aproape cu totul influența aerului vestic care este oprit de paravanul munților Carpați. Temperatura medie anuală, calculată pe o perioadă de 70 de ani, este de 10 grade C. Temperatura medie în timpul verii este de 21,3 grade C. În timpul iernii, deasupra județului Galați vin din nord și nord-est mase de aer rece care produc scăderi de temperatură care oscilează între 0,2 grade C -3 grade C. Temperatura medie lunară este mai scăzută în ianuarie când are valori de -3 grade C -4 grade C. Temperatura medie a lunii iulie este de 21,7 grade C.

În timpul anului sunt cca. 210 zile cu temperaturi de peste 10 grade C. Repartiția anuală a precipitațiilor este neuniformă, cele mai mari cantități de apă cad în anotimpul de vară, sub formă de averse. Vântul predominant este Crivățul, care reprezintă 29% din frecvența anuală a vânturilor. Al doilea vânt predominant este Austrul, cel din sud, cu o frecvență de 16%, bate mai mult vara și este destul de uscat. Pe teritoriul județului mai bate un vânt mai puțin cunoscut care aduce ploi și se numește Băltărețul. Mai puțin cunoscut este Coșava.

Hidrografie

Poziția Galațiului este peninsulară deoarece este înconjurat de ape din 3 părți. Toate aceste artere hidrografice prin caracteristicile lor deosebite au contribuit la dezvoltarea portului care a fost într-o anumită etapă istorică cel mai mare port al României.

Dunărea, al doilea mare fluviu al Europei, primul fiind Volga, a constituit unul dintre cele mai traficate drumuri ale Europei încă din antichitate când Dunărea se numea Ister. Dunărea produce o deosebită impresie asupra călătorului mai ales asupra celui care o vede pentru prima dată. Prezența Dunării reprezintă fără îndoială atracția specifică Galați. Însuși marele Kogălniceanu când a văzut pentru prima dată Dunărea a rămas uimit și de atunci a avut un interes măreț pentru portul și ținutul Covurluiului. În 1927 se putea urca din Valea Orașului către orașul modern prin 14 vaduri. Dunărea este un fluviu cu un curs unic, având adâncimi între 20 și 36 de metri. Lățimea albiei minore este de 776 metri. Cota cea mai ridicată a Dunării a fost atinsă în 2010 când digul de protecție din Valea Orașului a început să crape, măsurând 768 de cm, iar cea mai scăzută în 1921 când a măsurat 48 de cm.

Imobilele sunt afectate de rețele tehnico-edilitare și se află în zonă de risc inundabilitate conform date I.S.U. GALAȚI.

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE:

Municipiul Galați are 6 intrări dinspre: Tulcea, Brăila, Tecuci, Smârdan, Bârlad și Republica Moldova/Ucraina. Sunt 3 autogări dispuse în zone diferite: Autogara Dumitru lângă gara mare, Autogara Dunărea la ieșirea spre Tecuci și Autogara Traian în Bariera Traian, la ieșirea spre Bârlad. Centura veche a Galațiului a devenit o stradă locuită pe ambele părți, așadar există un proiect pentru noua centură a Galațiului, ce va avea o lungime de 33 de kilometri, va ocoli Galațiul de la Șendreni până dincolo de lacul Brateș și va trece pe lângă noul aeroport. La capitolul legături directe interne, orașul Galați este conectat cu multe orașe din



România (Botoșani, Suceava, Iași, Brașov, București, Constanța, Sibiu etc) dar și legături directe internaționale putem enumera destule destinații (Odesa, Chișinău, Istanbul, Atena, Madrid, Roma, Stockholm, Amsterdam, Londra, Paris etc).

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

S.C. TRANSURB S.A. este operatorul de transport din Municipiul Galați care desfășoară o serie de activități menite să deservească o gama cât mai largă de solicitări.

Galațiul este unul dintre puținele orașe ale țării noastre în care se mai găsesc toate cele trei mijloace de transport în comun, clasice: troleibuz, autobuz și tramvai.

Zona studiata, este deservita de transportul public local de suprafața si liniile autobuz ale Transurb.: linia 10,15, 24;

Distanța medie între terenul studiat si stațiile rețelei de transport este: 5,0 m pana la stația de autobuz.

În stațiile de autobuz sunt asigurate condițiile pentru: semnalizarea stațiilor, prezentarea orarului de funcționare, fiind asigurate spațiilor amenajate pentru așteptare. Nu se realizează prezentarea duratei estimate de așteptare si ghișeele pentru vânzarea biletelor/abonamentelor.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

La nivelul zonei studiate:

Terenurile analizate presupun amenajarea de giratorii pe domeniu public în vederea asigurării accesurilor la un viitor centru comercial realizat de către același beneficiar. Terenurile studiate (străzi domeniu public sit terenuri proprietati private ale beneficiarului) sunt situate în zona constructibilă a Municipiului Galați, la limita sudică a rețelei stradale, asigurând accesul auto în zona, străzile analizate fiind:

- Str. Portului;
- Str. Alexandru Moruzzi;
- Str. Ana Ipătescu;
- Str. Gloriei.

Străzile principale:

- STR. PORTULUI - prezintă profilul transversal si elementele geometrice specifice unui drum urban de categoria a II-a, str. colectoare, cu circulația reglementată în ambele sensuri, care asigură 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.25m pentru fiecare sens, pe sectorul adiacent limitei sudice a terenului. Zona carosabilă este modernizată având lățimea totală de 14.00m, încadrată de zone verzi de aliniament cu lățimea de 2.00m si zone pietonale cu lățimea variabilă de 3.00-5,00m.

Semnalizarea rutieră este realizată din marcajul axial de tip linie dubla continuă, fără separator median al sensurilor de circulație.

-STR. ANA IPĂTESCU - prezintă profilul transversal si elementele geometrice specifice unui drum urban categoria a III-a, cu circulația reglementată în ambele sensuri, care asigură 2 benzi de circulație cu lățimea de 4.75-5.00m pentru fiecare sens, pe sectorul adiacent limitei vestice a terenului studiat. Zona carosabilă este modernizată având lățimea totală de 9.50m, încadrată de zone verzi de aliniament cu



lățimea de 1.50m si zone pietonale cu lățimea de 1.50-2,00m. Semnalizarea rutieră este realizata din marcajul axial de tip linie discontinua de tip 3_6, fără separator median al sensurilor de circulație.

-Str. ALEXANDRU MORUZZI- prezinta profilul transversal si elementele geometrice specifice unui drum urban de categoria a III-a, cu circulația reglementată in ambele sensuri, care asigura 2 benzi de circulație cu lățimea de 4.75m pentru fiecare sens, pe sectorul adiacent limitei vestice a terenului studiat. Zona carosabila este modernizata având lățimea totala de 9.50m, încadrată de zone pietonale cu lățimea de aproximativ 2,00m. Semnalizarea rutieră este realizata din marcajul axial de tip linie discontinua de tip 3_6, fără separator median al sensurilor de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

La momentul elaborării documentației terenul aferent investiției nu este ocupat de construcții, având destinația de străzi/ drumuri, conform extraselor de carte funciară.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1429 din 04.12.2024 cu scopul întocmirii PUZ și ulterior se va obține Certificat de urbanism pentru autorizare giratorii și amenjare accese pe parcela destinată centrului comercial.

Conform **PUG Municipiul Galați** și Regulamentului Local de Urbanism și strategia de dezvoltare spațială a Municipiului Galați 2014, aprobată cu hotărârea Consiliului local Galați nr. 62/26.02.2015, terenurile se incadreaza în:

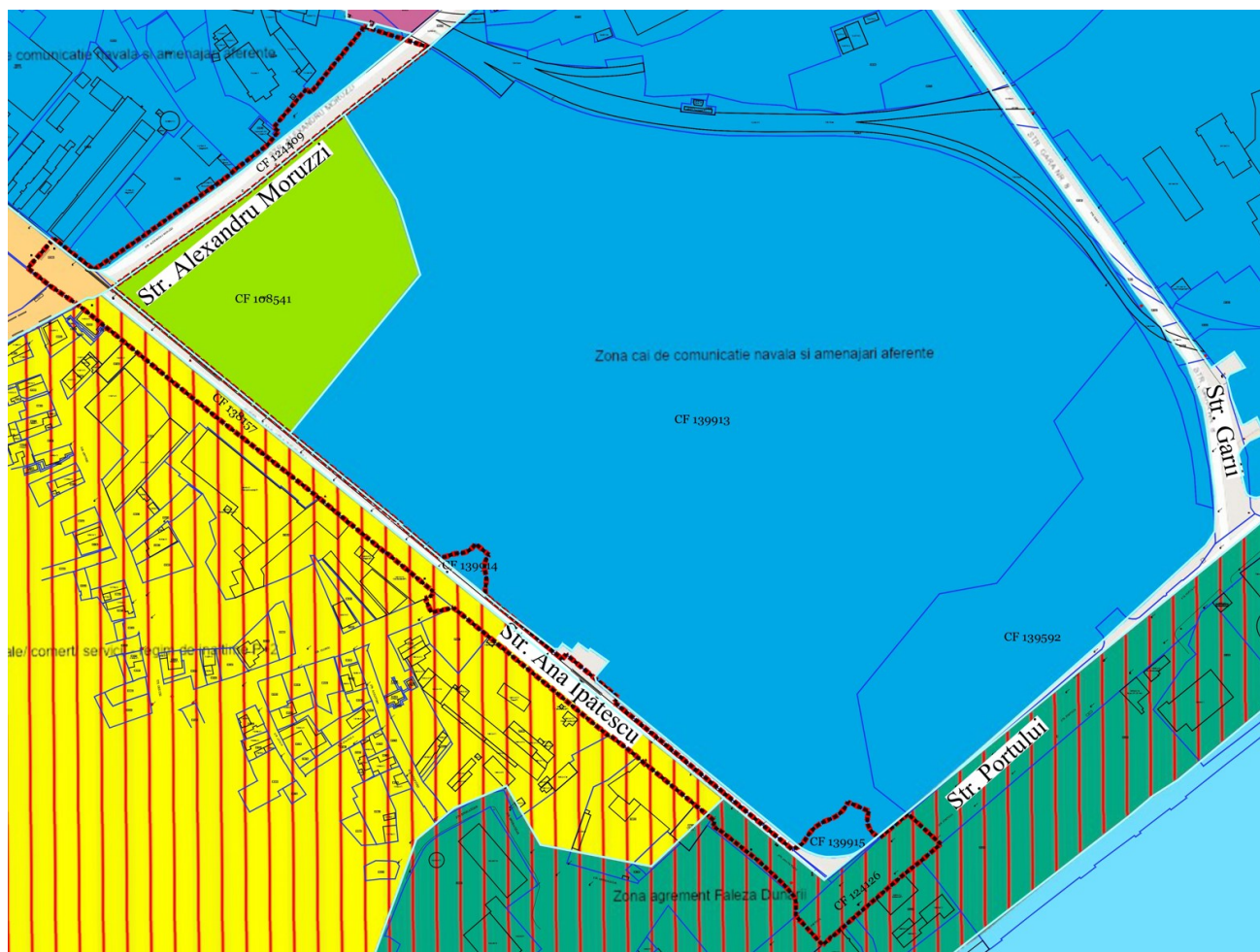
UTR 32- Zona agrement Faleza Dunarii,

UTR 45- Zona mixta - locuinte individuale/ comerț/ servicii - regim de inaltime P+2,

UTR 44- Zona cai de comunicație navala si amenajari aferente.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



Încadrare în PUG Municipiul Galați - sursa <https://cu.primariagalați.ro/Urbanism/#>

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI - UTR 32 - Zona agrement Faleza Dunării

P.O.T existent	00,00%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galați	50%
C.U.T. Existent	0,00	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galați	1.0
Rh max	nu e cazul	RHmax existent conf PUG Municipiul Galați	-

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI - UTR 45 - Zona mixta - locuinte individuale/ comerț/ servicii - regim de înălțime P+2

P.O.T existent	00,00%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galați	50%
C.U.T. Existent	0,00	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galați	1.5
Rh max	nu e cazul	RHmax existent conf PUG Municipiul Galați	-

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI - UTR 44- Zona cai de comunicație navala si amenajari aferente.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV- PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

P.O.T existent	00,00%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galați	80%
C.U.T. Existent	0,00	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galați	4.0
Rh max	nu e cazul	RHmax existent conf PUG Municipiul Galați	-

BILANT SITUATIA EXISTENTA		
Terenuri ce au generat documentația		
P.U.Z.		
	EXISTENT	
	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0.00	0.00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcarri la sol	15443.38	80.14%
Teren liber/neamenajat	1536.29	7.97%
Spatiu verde	2291.17	11.89%
Suprafata desfașurată	0.00	
P.O.T. existent	0.00%	
C.U.T. existent	0.00	
Regim de înălțime	-	
Total	19270.84	100%

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZFo6 Zonă Căi de comunicație rutieră	EXISTENT	
	mp	%
Suprafata zona de studiu	19270.84	100%
UTR 45 - Zona mixta de dezvoltare de-a lungul principalelor artere la nivel municipal ce contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente	6298.66	32.68%
UTR 45 - subzona pasuni	894.15	4.64%
UTR 44 - Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie "concreta" inculzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profiluri indstrialie diferite sau in profiluri de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.	4234.33	21.97%
UTR 32 - Zona cuprinde Faleza Dunarii si constructiile adiacente, si este configurata astfel incat sa asigure o dezvoltare coerenta de-a lungul coridorului fluvial.	3648.93	18.93%
Zona strada	5525.64	28.67%
UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZFo6 Zonă Căi de comunicație rutieră	0.00	0.00%

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. ALIMENTARE CU APA

2.6.1.1 Situația existentă

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV- PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



Alimentarea cu apă a Municipiul Galați este realizată din două surse: din sursa de suprafață și din surse subterane.

Municipiul Galați beneficiază de un sistem centralizat de alimentare cu apă care se alimentează din sursa de suprafață și din sursă de apă subterană:

- sursa de suprafață este fluviul Dunărea, cu o captare de capacitate 2300-2400 l/s care este tratată în Uzina de Apă nr. 2 Țiglina
- sursele de apă subterană, amplasate pe malurile Siretului sunt:
 - captarea Vadu-Roșca - capacitate de captare de circa 1000-1100 l/s, cu 3 fronturi de captare și 84 de puțuri , dintre care 47 au intrat in reabilitare in cadrul POS Mediu 2007-2013
 - captarea Salcia-Liești – capacitate de captare de circa 900-1000 l/s, cu 2 fronturi de captare, 70 de puțuri, dintre care 38 au intrat în reabilitare în cadrul POS Mediu 2007-2013.

Departamentul Calitate al S.C. APA-CANAL GALAȚI SRL monitorizeaza calitatea apei la intrare si iesire prin colectarea de probe si analiza lor zilnica.

Sistemul de alimentare cu apa deservește 99,7% din populația localității.

Consumul industrial este asigurat în proporție de 70% din rețeaua municipală și 30% din surse proprii.

Până în anul 2011 orașul dispunea de două stații de tratare a apei de suprafață: **Uzina de apă 1- și Uzina de apă 2.** Uzina 1 a fost închisă în anul 2011, pomparea apei către consumatori făcându-se numai de la Uzina 2. În același an s-a realizat o îmbunătățire a procesului de filtrare la Uzina de apă 2, conform proiectului "Reabilitarea stației de tratare a apei potabile, a stațiilor de pompare și a instalațiilor conexe" în cadrul programului ISPA.

La nivelul municipiului, în prezent funcționează o stație de tratare a apei brute, respectiv **Uzina de apă 2.** Apa este prelevată din sursa de suprafață, amplasată pe malul Dunării, în cartierul Țiglina I. **Stația de tratare „Uzina de apă 2”** are o capacitate proiectată de 800l/s și a fost pusă în funcțiune în anul 1995.

Stațiile de pompare care funcționează la nivelul municipiului sunt următoarele:

a) Stația de Pompare Turnu pompează apa potabilă în rețeaua de distribuție, de la cota 52m. Este construită în anul 1897 si modernizată în timp. Are o capacitate de înmagazinare de 4.000 mc, în rezervoare circulare supraterane astfel:

- 2 rezervoare de 1.500mc – semi îngropate;
- 2 rezervoare de 500mc.

Stația Turnu primește apă potabilă de la stația de tratare **Uzina de apă 2** și de la **Stația de pompare Filești.**

Stația de pompare Turnu este echipată cu două categorii de pompe:

- 3 pompe cu:



- $Q = 1080 \text{ mc/h}$, $H = 48 \text{ m}$
- $Q = 1260 \text{ mc/h}$, $H = 54 \text{ m}$
- $Q = 1600 \text{ mc/h}$, $H = 64 \text{ m}$
- 2 pompe cu $Q = 1260 \text{ mc/h}$, $H = 54 - 57 \text{ m}$

b) Stația de pompare Uzina de apă 2 are 4 pompe cu următoarele capacități:

- $Q = 1900 \text{ mc/h}$, $H = 75 \text{ mcA}$,
- $Q = 3600 \text{ mc/h}$, $H = 64 \text{ mcA}$,
- $Q = 5000 \text{ mc/h}$, $H = 80 \text{ mcA}$,
- $Q = 3600 \text{ mc/h}$, $H = 64 \text{ mcA}$.

c) Stația de pompare Filești a fost construită în 1965 și modernizată (mai puțin instalațiile hidraulice) în perioada 2004-2011, în cadrul programului ISPA. În prezent este dotată cu două rezervoare circulare supraterane, fiecare având o capacitate de 15.000mc. Rezervoarele sunt prevăzute cu conducte de aducțiune de la Stația de pompare Șerbești (1x 800 mm diametru și 1x 1.000 mm diametru). O a treia conductă de aducțiune face legătura cu **Uzina de apă nr.2** (600 mm în diametru).

d) Stația de pompare intermediară Șerbești este amplasată la 16km vest de orașul Galați și pompează apa de la sursele subterane la stația de pompare Filești. Stația de pompare intermediară Șerbești are o capacitate de înmagazinare de 25.000mc, în trei rezervoare.

În cadrul stației de pompare intermediare Șerbești există 2 unități de pompare (SP1 și SP2) realizate în 1968 și respectiv 1992. Echiparea acestora este următoarea:

- 4 pompe pentru pompare în municipiul Galați:
 - trei având $Q = 1500 \text{ mc/h}$, $H = 65 \text{ mcA}$;
 - una cu rotor modificat având $Q = 1500 \text{ mc/h}$, $H = 65 \text{ mcA}$.
- 2 pompe pentru pompare în municipiul Brăila:
 - o pompa având $Q = 1075 \text{ mc/h}$, $H = 37 \text{ mcA}$;
 - o pompă cu rotor modificat având $Q = 1200 \text{ mc/h}$, $H = 28 \text{ mcA}$.

În zona de studiu alimentarea cu apă a consumatorilor existenți se face din sistemul centralizat de alimentare cu apă, prin intermediul unei rețele stradale reabilitată în urma unui proiect realizat în 2007.

Rețeaua de distribuție a apei potabile din zona studiată este de tip inelar dar și ramificat. Configurația rețelei acoperă întreaga tramă str.lă. Rețeaua este realizată din mai multe tipuri de materiale, conductele fiind de oțel, din fontă ductilă, din țevă PVC și țevă de polietilenă.



În zona studiată sunt amplasați hidranți exteriori str.li ce nu acopera întreaga zona conform normelor în vigoare.

Rețeaua de distribuție

Lungimea totală a rețelei de distribuție și aducțiune a municipiului este de cca.702 km, din care rețeaua de distribuție are o lungime de aproximativ 542 km. Din totalul rețelei de distribuție 288,16 km au o vechime de 10-30 de ani, 163,11 km peste 30 de ani, 87,4 km peste perioada de funcționare prognozată iar 34,7 km sunt într-o stare avansată de uzură.

O parte din rețeaua de distribuție este pozată în tunele tehnice vizitabile, în comun cu rețele de canalizare și termoficare, în zona blocurilor de locuințe. Acest lucru a condus la un proces intens de coroziune mai ales a conductelor din oțel, datorită condițiilor de microclimat nefavorabil, fapt ce conduce la pierderi importante de apă pe rețeaua de distribuție.

Prin rețeaua de distribuție se asigură necesarul de apă potabilă, cantitativ și calitativ pentru consumului populației, agenților economici și al instituțiilor aflate în zona de interes. Tot de la rețeaua de distribuție se alimentează hidranții pentru stropitul spațiilor verzi și hidranții de incendiu.

Situația alimentării cu apă în zona studiată

Rețeaua de distribuție a apei potabile din zona studiată este de tip inelar dar și ramificat. Configurația rețelei acoperă întreaga tramă str.lă.

Asigurarea presiunii în rețeaua de distribuție se realizează prin intermediul stațiilor de repompare cu grupuri de pompare moderne, cu turație variabilă. Asigurarea alimentării cu apă se realizează 24/24 ore.

Gestionarea volumelor de apă distribuite se evidențiază prin aparatele de măsură montate pe branșamentele consumatorilor, cât și prin reglementările normativelor în vigoare, la consumatorii necontorizați.

2.6.1.2 Disfuncționalități

- Majoritatea rețelelor de distribuție din zona studiată sunt într-o stare avansată de uzură și executate din materiale neconforme cu actualele norme aliniate normelor europene din domeniul apei.
- Rețeaua de distribuție a apei potabile nu este realizată în totalitate în sistem inelar, fapt ce duce la întreruperi în alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor de pe o stradă atunci când apar intervenții la rețea în caz de defecțiune;
- Există rețele de distribuție a apei care nu urmaresc trama str.la, acestea fiind amplasate pe proprietăți private.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

2.6.2.1. Situația existentă

Transportul apelor uzate orășenești de pe cele trei terase ce configurează municipiul Galați se face majoritar gravitațional și prin pompare în zonele de cotă obligată sau de terasă sub cota Dunării, apele uzate menajere cât și cele pluviale fiind colectate de o rețea de canalizare care are o lungime totală de cca 530 km.



În prezent, municipiul Galați dispune de o stație de epurare a apelor uzate cu o capacitate de 372.000 PE, de tip mecano-biologic, care preia și apele deversate prin colectoarele care deservește zona studiată.

Prin programul ISPA s-a derulat investiția "Stație de epurare și colector de canalizare" care a avut drept obiectiv realizarea stației de epurare pentru municipiul Galați, realizarea colectorului principal de canalizare-interceptor, înlocuirea stației de pompare ape uzate SP 13 Iunie amplasată pe str. Portului.

În rețeaua de canalizare a orașului funcționează 10 stații de pompare ape uzate, după cum urmează:

- 1) SP 13 Iunie modernizată prin programul ISPA;
- 2) SP Tudor Vladimirescu, prevăzută cu un bazin de stocare de 70mc;
- 3) SP Vulcan, cu un bazin de stocare de 88mc;
- 4) SP3 prevăzută cu două bazine de stocare de 14,4mc. Stația este într-o stare avansată de uzură: clădirea nu este sigură, pompele sunt uzate, rezervoarele sunt avariate și înfundate;
- 5) SP Nordului, prevăzută cu un bazin de stocare de 4mc;
- 6) ISP2 realizată prin programul ISPA, amplasată la Elice, pe Faleza superioară;
- 7) ISP 1;
- 8) SP2 (pe str. Nicolae Mantu din zona studiată);
- 9) SP Traian Nord;
- 10) SP1 (pe str. Emil Racoviță din zona studiată).

Sistemul de canalizare aferent zonei studiate este de tip unitar, sistem care se regăsește și în restul orașului, colectând în aceeași rețea atât apele menajere de la consumatorii cât și apele pluviale de pe zonele carosabile.

Apele pluviale sunt preluate prin intermediul gurilor de scurgere și descărcate în rețeaua de canalizare str.lă și apoi în stația de epurare. Apele uzate provenite de la unitățile industriale din localitate sunt preluate de rețeaua de canalizare existentă, transportate către Stația de Epurare, epurate și evacuate în receptorul natural.

2.6.2.2. Disfuncționalități

- sistemul de canalizare este unitar, a fost proiectat și executat în baza normelor și normativelor tehnice în vigoare la datele respective, ce cuprindeau prescripții de calcul minimale în ceea ce privește determinarea debitelor de precipitații, a frecvenței, a duratei și a intensității ploii față de prescripțiile Standardului actual 1846-2/2007;
- situația constructivă existentă este radical diferită de cea luată în calcul la proiectarea și execuția inițială și de etapa sistemului de canalizare când spațiile verzi și terenurile neamenajate ocupau o suprafață considerabilă și preluau apele din precipitații;
- starea avansată de uzură a rețelei de canalizare crează probleme privind siguranța distribuției de apă potabilă și implică asupra stării de sănătate a populației,
- în zona de studiu există anumite tronsoane ale rețelei de canalizare care sunt uzate și ca urmare apar probleme în galeriile edilitare;
- există conducte de canalizare amplasate pe proprietăți private adiacente.



Conform avizului nr. 6998 din 20.03.2025 emis de Apa Canal Galați în zona lucrărilor propuse, există rețele publice de distribuție apă potabilă și de canalizare ape uzate menajere, rețele trasate conform planului anexă.

Întrucât sensurile giratorii propuse în cadrul investiției dumneavoastră intersectează rețele publice de canalizare ape uzate menajere Pafsin DN 800mm existent pe strada Ana Ipătescu (zona de intersecție cu strada Gloriei), iar în zona de intersecție cu strada Portului colectorul public de canalizare ape uzate Beton Dn 400mm și conductă de refulare PEHD Dn 225mm și având în vedere natura terenului (teren macroporic, sensibil la umezire), precum și faptul că aceste conducte vor fi supuse unui trafic cu utilaje grele se impune luarea unor măsuri adecvate.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

2.6.3.1. Situația existentă

Sectorul energetic reprezintă un sector strategic, fără energie neputându-se concepe dezvoltarea economico-socială a unei societăți. Politica energetică se definește ca fiind: “acea parte a politicii economice care tratează alimentarea, conversia, distribuția și utilizarea energiei”.

Principii ale politicii energetice care stau la baza strategiilor de dezvoltare a sistemului de alimentare cu energie electrică a localităților au în vedere următoarele aspecte:

- consumurile energetice pentru necesități gospodărești se modifică în funcție de evoluția modului de viață a individului, de creșterea gradului de confort;
- consumurile energetice pentru sectorul terțiar (dotări sociale, culturale, sportive, servicii publice, administrație s.a.) sunt influențate de gradul de dezvoltare a localităților, structura administrativă, politicile sociale, etc.

Se impune gestionarea rațională a resurselor și implicit a energiei electrice, știind că electricitatea constituie sursa principală pentru diferite activități productive, prestări servicii, iluminat, etc.

Data fiind imposibilitatea stocării ei, practic orice sistem trebuie să poată asigura producerea și distribuția energiei electrice urmând exact consumul.

De aceea programele de conștientizare a consumatorului asupra utilizării eficiente a energiei nu pot fi privite numai prin prisma simplistă a economiei de energie, ci trebuie considerate global, ca o alternativă la investițiile energetice.

Municipiul Galați deține instituții publice - unități de învățământ, instituții culturale, edituri, servicii financiare - precum și unități comerciale și de servicii. Prin caracterul său puternic industrial, specializat în industria siderurgică, Municipiul Galați este un important consumator de energie electrică al Sucursalei de Distribuție a Energiei Electrice Galați.

Stații de transformare

Pe teritoriul administrativ al municipiului Galați se află mai multe obiective din gestiunea C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A.- Sucursala de Transport Constanța, după cum urmează:

- Stația Filești 220/110kV;
- Stația Barbosi 220/110kV;
- Stația Smârdan (400/220 kV).



Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și casnici se face din Sistemul Energetic Național prin intermediul stațiilor de sistem Smârdan (400/220 kV), Filești (220/110kV) și Barboși (220/110kV). La barele de 110kV ale acestor stații se racordează stațiile de 110kV aferente municipiului:

- Stația Filești 110/20/6kV;
- Stația Dunărea 110/20kV;
- Stația Galați Nord 110/20kV;
- Stația SNG 110/6kV;
- Stația INETOF 110/6kV.

Rețele de transport și distribuție

Teritoriul administrativ al municipiului Galați este străbătut de linii electrice aflate în gestiunea C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. - Sucursala de Transport Constanța, după cum urmează:

- LEA 400kV Gutinaș -Smârdan;
- LEA 400kV Lacu Sărat- Smârdan;
- LEA 400kV Isaccea- Smârdan 2 circuite;
- LEA 220kV Filești- Lacu Sărat;
- LEA 220kV Filești- Barboși;
- LEA 220kV Focșani Vest- Barboși.

De asemenea teritoriul municipiului Galați este străbătut și de rețele electrice aeriene și subterane de 110kV, 20kV și 6kV aflate în gestiunea S.C. ELECTRICA S.A.

Culoarul de funcționare al unei linii electrice aeriene coincide cu zona de protecție și siguranță a acesteia. Aceste zone de protecție au următoarele dimensiuni, conform normativului NTE003/2004 și Ordinului ANRE nr 4/2007 :

- 24 m pentru LEA 20kV;
- 37m pentru LEA 110kV;
- 55m pentru LEA 220kV;
- 75m pentru LEA 400kV.

În zonele de siguranță ale stațiilor electrice și liniilor electrice aeriene de medie și înaltă tensiune se impun restricții de construire și se impune obținerea avizului de amplasament de la deținătorul rețelei electrice.

În zona de studiu, se regasesc rețele electrice de joasă tensiune ce alimentează atât consumatorii casnici, industriali cât și publici (iluminatul str.l).

Alimentarea circuitelor de iluminat public este făcută din rețeaua de joasă tensiune. Sunt utilizați pentru iluminat stâlpi din beton echipați cu corpuri de iluminat cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu. Acționarea iluminatului public se face automat, prin intermediul punctelor de aprindere programabile.



Starea iluminatului pe principalele artere de circulație este bună, însă în majoritatea zonelor din perimetrul studiat nivelul de iluminare este insuficient și nu asigură parametrii de siguranță și eficiență energetică în conformitate cu impunerile standardelor europene și legii 121/2014.

Reteaua electrica de alimentare cu energie electrica a iluminatului public sunt montate îngropat sau aerian, în ultimul caz ducând la aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat creând disfuncțiuni în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică.

Iluminat public

Alimentarea circuitelor de iluminat public este făcută din rețeaua de joasă tensiune. Sunt utilizați pentru iluminat stâlpi din beton echipați cu corpuri de iluminat cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu. Acționarea iluminatului public se face automat, prin intermediul punctelor de aprindere programabile.

Starea iluminatului pe principalele artere de circulație este bună, însă în majoritatea zonelor din perimetrul studiat nivelul de iluminare este insuficient și nu asigură parametrii de siguranță și eficiență energetică în conformitate cu impunerile standardelor europene și legii 121/2014.

2.6.3.2 Disfuncționalități

- Cablurile electrice: în anumite zone au o vechime destul de mare, prezentând izolație slăbită sau defecte de izolație;
- Aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat crează disfuncțiuni în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică;
- Iluminatul public este insuficient în majoritatea zonelor.

Conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr. 3050250301337 din 02.04.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România în zona studiată există rețele de energie electrică. Conform Contractului de angajament nr. MN 4252 din 28.03.2025, beneficiarul prezentului aviz de amplasament favorabil condiționat are obligația să întocmească un studiu de coexistență pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență/ eliberare amplasament până la data de 04.12.2026.

2.6.4. Telecomunicații

2.6.4.1. Situația existentă

Municipiul Galați este racordat la rețelele de telecomunicații aparținând societăților:

- ORANGE - cu capital privat;
- RDS - cu capital în totalitate privat;
- UPC - cu capital în totalitate privat.

Municipiul Galați are acoperire GSM pentru toate societățile de telefonie mobilă din țară.

2.6.4.2 Disfuncționalități

Pozarea rețelelor de telecomunicații aeriene pe stâlpii de iluminat public și pe clădiri este inestetică și constituie un factor de risc al degradării acestora prin expunerea la intemperii și fenomene meteorologice extreme care duc adeseori la întreruperea semnalului transmis către abonați.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

2.6.5.1. Situația existentă



La ora actuală, în România, alimentarea cu energie termică este din ce în ce mai interdependentă de alimentarea cu gaze naturale, această interdependență fiind evidențiată de creșterea numărului consumatorilor de gaze naturale, precum și de amplificarea sistemelor de transport și distribuție a gazelor, de multe ori în concordanță cu reducerea (în unele cazuri până la desființare) sistemelor de alimentare centralizată cu energie termică (SACET). Utilizarea gazelor naturale conduce, pe lângă avantajele certe ale comodității utilizării acestui combustibil, și la obligativitatea folosirii raționale a acestuia prin utilizarea unor echipamente cu randament ridicat și grad redus de poluare, cu funcționare automatizată și sigură, precum și cu eficiență și responsabilitate din partea utilizatorilor finali.

Alimentarea cu gaze naturale a Municipiului Galați se face din 2 conducte de transport de înaltă presiune aparținând Sistemului național de transport a gazelor naturale (SNTGN):

- DN 500 mm (Ø 20") Tigmandru – Șendreni;
- DN 800 mm (Ø 32") Coroi – Șendreni.

Alimentarea se realizează prin intermediul unei conducte de racord de înaltă presiune DN 500 mm (Ø 20") și al unei stații de reglare măsurare predare – primire (SRMP) amplasată în zona de nord-vest a orașului, în vecinătatea zonei studiate.

De la SRMP (unde se realizează reducerea presiunii de la înaltă la medie), până la stațiile de reglare de sector de la presiune medie la presiune redusă (SRS), amplasate în zona adiacentă zonei studiate, respectiv până la posturile de reglare ale consumatorilor, transportul gazelor se face prin rețele de repartitie de medie presiune.

Configurația rețelilor de repartitie existentă în municipiu este structurată astfel:

- O conductă DN 500 mm ce pleacă pe str. Stefan cel Mare și apoi pe Bd. George Coșbuc, din care se ramifică pe str. Basarabiei o conductă DN 300 mm ce ajunge până în cartierele Dunărea și Micro 16, precum și o altă conductă DN 300 mm ce urmărește traseul str. Basarabiei și Căii Prutului până în zona fostei Întreprinderi de prefabricate din beton și din care se ramifică o conductă DN 300 mm pe str. Ana Ipătescu până în zona Bazinului Vechi.
- O conductă DN 300 mm care urmărește drumul de centură și face legătura cu conductă DN 300 mm de pe Bd. Brăilei (Cartierele Tiglina I, Tiglina II, Mazepa I, Mazepa II) și de pe Prelungirea Brăilei (Micro 16-17).

Din aceste rețele de repartitie de medie presiune se ramifică rețele și racorduri către Stațiile de reglare de sector (SRS) urbane și Stațiile de reglare-măsurare (SRM) din fostele zone industriale.

Exista retea de gaze in zona. Viitoarea dezvoltare nu necesita retea de gaze.

Conform situatiei din amplasament si a ridicarii topografice intocmite, exista retea de gaze naturale pe str. Ana Ipătescu, pana la intersecție cu str. Alexandru Moruzzi si pe str. Portului. Tronsonul străzii Ana Ipătescu, cuprins între str. Alexandru Moruzzi si str. Portului nu prezinta retea de gaze naturale.

2.6.5.2. Disfuncționalități

Datorită proiectării și punerii în operă a unor rețele și echipamente cu luarea în considerare a cerințelor viitoare pentru cel puțin un deceniu, a exploatării atente și remedierii cu rapiditate a defecțiunilor apărute, în rețelele de alimentare cu gaze naturale nu s-au înregistrat defecțiuni majore.

Înlocuirea treptată, pe măsura expirării perioadelor normate de exploatare a conductelor din oțel cu conducte din polietilenă de înaltă densitate (PEID) cu diametru mărit, estimat pentru viitorii consumatori prezumați, a contribuit, de asemenea, la funcționarea corectă a sistemului de repartitie și distribuție a gazelor naturale.



Conform Avizului Favorabil nr. 66426-320.820.157. din 10.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele în zona studiată există rețele de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul alăturat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

2.6.6. Alimentarea cu energie termică

2.6.6.1 Situația existentă

Municipiul Galați este amplasat, conform SR 1907-1 / 1997 „Instalații de încălzire. Necesarul de căldură de calcul” în zona climatică II, temperatura de calcul pentru încălzire fiind $t_c = -15^{\circ}\text{C}$, și în zona eoliană I, viteza convențională a vântului de calcul în localități fiind 8,0 m/s.

Alimentarea cu energie termică a consumatorilor urbani și industriali din Municipiul Galați, se realizează astfel:

- prin centrale termice aparținând SC CALORGAL SA Galați;
- prin centrale termice individuale aparținând diverselor persoane juridice sau fizice și care deservește respectivii consumatori;
- local, pentru consumatorii individuali, cu sobe funcționând pe gaze naturale, combustibil lichid sau combustibil solid

2.6.6.2. Disfuncționalități

Disfuncționalitățile se manifestă în principal la rețelele nemodernizate, astfel:

- Pierderile mari de căldură la conductele aferente rețelelor de distribuție montate în canalele termice.
- La sistemele constituite din puncte termice modernizate, care sunt racordate la rețele modernizate, efectele benefice ale acestor lucrări vor apărea clar numai după modernizarea instalațiilor interioare;
- Debransarea aleatorie (în totalitate sau parțial) a unor consumatori din blocuri conduce la dereglări în instalațiile interioare cu repercusiuni chiar la unii consumatori îndepărtați.

2.6.7. Conductă SC Prutul SA

LA LIMITA DE PROPRIETATE DINTRE DOMENIUL PUBLIC -STR. ANA IPĂTESCU- SI IMOBILELE INSCRISE IN CF 139914, 139915 SE AFLĂ CONDUCTĂ SUPRATERANĂ PROPRIETATEA S.C. PRUTUL S.A.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra



mediului, daca Agentia pentru protectia mediului considera necesar. **Pe amplasamentul studiat, se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.**

Conform informarii primite de la Primaria Galați, in zona amplasamentului (in zona de reglementare/zona de studiu) se afla spatii verzi inscrise in Registrul Spatiilor Verzi Galați, dupa cum urmeaza:

- Spatii verzi de tip squar A.1.2.
- Spatii verde- fasie de spatiu verde plantata A.1.4.

Suprafata spatiilor verzi, inscrise in Registrul Spatiilor Verzi Galați, cuprinse in zona de reglementare stabilita prin Avizul de Oportunitate este de: 2291,17 mp.

BILANȚ SPAȚII VERZI	
	Suprafață mp
Spațiu verde existent înscris în Registrul Spațiilor Verzi Galați (100 %)	2291.17



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



1:2,000

Extras din Registrul Spațiilor Verzi Galați

Aviz Oportunitate nr. 1 / 2025





2.8. Opțiuni ale populației

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Legea 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE OPORTUNITATE; etapa finalizată
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z.;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.;

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară a documentației P.U.Z. au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, etc.) ale căror concluzii au fost luate în considerare în organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

Conform Studiu geotehnic:

Amplasamentul cercetat este situat în Jud. Galați, Municipiului Galați. Din punct de vedere geomorfologic, Municipiul Galați este situat la contactul dintre lunca Prutului și a râului Chineja cu zona Câmpiei Covurlui.

Din punct de vedere geologic, perimetrul se situează în partea de sud a Platformei Moldovenesti, în zona în care fundamentul se scufundă și ia contact cu Orogenul Nord- Dobrogean. Județul Galați se află între două falii majore, Falia Peceneaga-Camena la sud, respectiv Falia Sf. Gheorghe-Adjud la nord.

Cuvertura sedimentară ce acoperă soclul rigid al platformei, cu grosimi de peste 3.000 m, este constituită din formațiuni paleozoice (gresii, calcare, marne, sisturi argiloase), mezozoice (calcare, marne, dolomite, gresii) și neozoice (gresii, marne, calcare, conglomerate, nisipuri, pietrisuri etc.). La zi apar numai cele mai recente formațiuni neogene, respectiv cele pliocene și cuaternare. Pliocenul, deschis în lungul văilor, este alcatuit predominant din nisipuri și argile cu intercalatii subțiri de gresie, iar depozitele cuaternare, extinse pe podul interfluviilor, sunt formate din prundisuri fluvio-lacustre sau fluviotorentiale acoperite, la randul lor, de luturi loessoide. Prundisurile alcatuiesc unele terase fluviale și luncile actuale ale Siretului, Barladului, Prutului și Dunării.

Pentru amplasamentul studiat, importante sunt depozitele cuaternare de luturi loessoide, dezvoltate deasupra prundisurilor fluvio-lacustre sau fluvio-torentiale.



Pentru perimetrul investigat încadrarea in categoria geotehnică preliminară s-a făcut conform specificațiilor tehnice din NP 074/2022. In concluzie, pentru amplasamentul investigat, punctajul total este de 15 puncte, rezultand o încadrare preliminară in categoria geotehnică 3.

-Determinarea în sistemul geodezic wgs-84 a coordonatelor punctelor de detaliu si încadrarea lor in înălțimea maximă a construcției propuse (h. coama) nu depășește cota maximă de 67.6 m față de nivelul mării negre conform adresei mai - STATUL MAJOR AL FORTELOR AERIENE nr. A 2379 din 06.03.2025.

Rezolutia: avand in vedere ca in continutul documentatiei sunt valori masurate(punctele din teren) si valori calculate (distanțele față de mijloacele de radionavigatie, distanța la ax si distanța la prag), in procesul de realizare a documentațiilor, datele de intrare si cele de iesire au rezolutia impusa de "Terrain and Obstacle Data Manual" si Anexa 15 ICAO Aeronautical Information Services.

Lucrarea s-a avizat favorabil de MAPN.

3.2. Prevederi ale PUG-ului/ PUZ-urilor aprobate

Terenul ce se va reglementa, având o suprafață măsurată **19270.84 mp**, este cuprins în *PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI 2014, aprobată cu hotărârea Consiliului local GALAȚI nr. 62/26.02.2015*, este situat în intravilan si este prevăzut UTR-urile urmatoare;

UTR 32, Zona agrement Faleza Dunarii,

-Pentru functiunile existente- activitati productive in unitati dispersate, zona transporturi si zona construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinatie speciala (cu exceptia construcțiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0.
- Pentru Pol de agrement principal Faleza Dunarii
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2,5.

UTR 45, Zona mixta - locuinte individuale/ comerț/ servicii - regim de înălțime P+2,

- în valea orasului 150-200 mp POT = 50, CUT = 1.5
- 201- 500 mp POT= 50 , CUT = 1.5
- Peste 500 mp POT = 50 , CUT = 1.5

UTR 44, Zona cai de comunicație navala si amenajari aferente.

- Pentru functiunile existente: comerț, servicii, zona construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice)
- conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda:
- POT maxim 80%



- CUT maxim 4,0

3.3. Valorificarea cadrului natural

Întregul ansamblu va beneficia de o amenajare a spațiilor neocupate de construcții si străzi în vederea asigurării activitatilor de recreere si odihna.

Fiind vorba de amenajarea unor sensuri giratorii si amenajare de străzi, nu exista o impunere de spații verzi minime necesare. Se va respecta tema beneficiarului.

3.4. Modernizarea circulației

Dezvoltarea propusa va acomoda din punct de vedere al circulațiilor o trama str.la cu profile transversal unitare. Se vor păstra profilele din P.U.G. pentru toate străzile.

Numărul locurilor de parcare se vor stabili respectând prevederile Certificatului de Urbanism , fiind propusa amenajarea de lucrări de infrastructura rutieră pe domeniu public, nu este necesara asigurarea de locuri de parcare.

Se propune:

- **Un acces prin sens giratoriu poziționat pe latura de vest a lotului din str. Ana Ipătescu.**
- **Al doilea sens giratoriu este situat la colțul de sud-vest al lotului, la intersecția străzilor Portului si Ana Ipătescu.**

-Pentru aprovizionare se propun trei accesuri, separate de restul circulației auto, doua pe latura de vest a terenului studiat din Str. Ana Ipătescu si unul pe latura de nord din Str. Alexandru Moruzzi. Dimensiunile aleilor carosabile vor fi adoptate în concordantă cu legislatia în vigoare si nu vor afecta alte proprietăți private decat cele cuprinse in zona studiata.

Se propune amenajarea unei stații de autobuz in str. Ana Ipătescu.

Se propune cate un totem publicitar in sensul giratoriu de la intersecția străzilor Portului si Ana Ipătescu si in zona a giratorului de pe Ana Ipătescu.

Dimensionarea acceselor si a circulațiilor de incintă se va face astfel încât sa permita accesul autovehiculelor pentru intervenție si pentru serviciu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incintă centrului comercial, nu pe domeniul public.

Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi poziționate in proximitatea intrarilor.

Profilul străzilor sunt conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenurile reglementate, în suprafață de **19270.84 mp**, se propun ca un UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ				
Terenuri ce au generat documentația P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0	0.00%	1927.08	10.00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcare la sol	15443.38	80.14%	14373.35	74.59%
Teren liber/neamenajat	1536.29	7.97%	0	0.00%
Spatiu verde	2291.17	11.89%	2970.41	15.41%
Suprafata desfașurată	0		19270.84	
P.O.T. maxim	0.00%		10.00%	
C.U.T. maxim	0.00		1.00	
Regim de înălțime	-		P (4,0 m)	
Total	19270.84	100%	19270.84	100%

*Excepție pentru pentru semnale publicitare= 25,0m , in vederea amplasarii totemurilor.

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	19270.84	100%	19270.84	100%
UTR 45 - Zona mixta de dezvoltare de-a lungul principalelor artere la nivel municipal ce contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente	6298.66	32.68%	0.00	0.00%
UTR 45 - subzona pasuni	894.15	4.64%	0.00	0.00%
UTR 44 - Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie "concreta" inculzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profiluri industriale diferite sau in profiluri de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.	4234.33	21.97%	0.00	0.00%
UTR 32 - Zona cuprinde Faleza Dunarii si constructiile adiacente, si este configurata astfel incat sa asigure o dezvoltare coerenta de-a lungul coridorului fluvial.	3648.93	18.93%	0.00	0%
Zona strada	5525.64	28.67%	0	0.00%
UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră	0.00	0.00%	19270.84	100.00%

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

In prezent compania de apa Apa Canal S.A., in calitate de Operator Regional deruleaza un proiect de investitii major finantat din Fondul de Coeziune - "Reabilitarea si extinderea infrastructurii de apa si apa uzata in judetul Galați".

Ținând cont ca PUZ-ul prevede doar reconfigurarea unor accese prin amenajarea de 2 sensuri giratorii si amenajare de accese simple in alte cazuri, in ceea ce privește partea de rețele . acestea se vor reconfigura doar in zona sensurilor giratorii si a brețelor aferente acestora, conform cu geometria propusa.

Pentru sistemul de alimentare cu apa, in orasul Galați sunt incluse urmatoarele lucrări:



- Reabilitare 85 puturi de la fronturile de captare;
- Reabilitare conducte de aducțiune, L=5500m;
- Implementare sistem SCADA

În urma analizei situației existente pentru a asigura alimentarea cu apă în condiții optime și în conformitate cu normele în vigoare se propun următoarele:

- Pe rețelele stradale de distribuție a apei se vor amplasa hidranți exteriori de incendiu. Conform "**Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizarea localităților. Indicativ NP 133–2011**" și P118/2/2013- **Normativ PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCȚIILOR-PARTEA A II-A- INSTALAȚII DE STINGERE**, diametrele conductelor pe care se amplasează hidranții exteriori vor fi: 100 mm pentru hidranți de 80mm diametru, 150mm pentru hidranți de 100mm diametru și 250 mm pentru hidranți de 150mm, hidranți supraterani, amplasați pe artere; pentru siguranța intervenției în caz de reparații, bransamentul unui hidrant de 150mm va fi prevăzut cu vană de izolare montată în cămin și ținută în poziția deschis.

Caminele de vizitare existente și proiectate vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale, iar acolo unde se impune acestea vor fi consolidate pentru a se asigura siguranța în exploatare. Acestea vor fi prevăzute cu capace din fontă ductilă sau materiale compozite, securizate cu antifurt, cu scări de acces încastrate în perețele caminului.

La executarea rețelilor de distribuție a apei se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: canalizare, cabluri electrice, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăsate spațiile necesare pentru montarea acestora, precum și distanțele de siguranță între aceste rețele, cu respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură”.

Exista rețea de apă în zona care să acopere viitoarea necesitate a centrului comercial. Soluțiile tehnice exacte se vor stabili pe parcursul avizării documentației PUZ.

3.6.2. Canalizare

Pentru creșterea gradului de confort se va analiza dacă este nevoie de înlocuirea rețelilor stradale de canalizare și realizarea rețele noi de canalizare.

Soluțiile propuse vor respecta prevederile legislației în vigoare:

- SR 1846-1/2006 – Canalizări exterioare. Determinarea debitelor de ape uzate de canalizare;
- SR 1846-2/2007 – Canalizări exterioare. Determinarea debitelor de ape meteorice;
- STAS 9470/73 - Ploi maxime. Intensități, durate, frecvențe;
- STAS 4165/88 – Rezervoare de beton armat și beton precomprimat;
- SR 8591/1997 – Rețele edilitare subterane – Condiții de amplasare;



- HG 930/2005 – Hotărâre pentru aprobarea „Normelor specifice privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică”;
- NP 089/2003 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor și instalațiilor de epurare a apelor uzate orășenești. Stații de epurare de capacitate mică și foarte mică;
- OMS 536/1997 – „Normative de igienă și recomandările privind modul de viață al populației”;
- NTPA 001/2002 - Normativ privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor uzate industriale și orășenești la evacuarea în receptorii naturali;
- NTPA 002/2002 – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stația de epurare;
- NTPA 011/2002 – Norme tehnice privind colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate orășenești.
- Normativ GP 043/1999 și 122/1999 privind proiectarea și executarea unor rețele de apă și canalizare în terenuri macroporice și terenuri cu infiltrații de apă.

Se recomandă ca, pentru conductele de canalizare propuse să fie utilizată țevă din polipropilenă , cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare.

Conductele de canalizare str.lă se montează îngropate direct în pământ cu panta corespunzătoare pentru a asigura viteza de autocurățare.

În paralel cu execuția rețelelor de canalizare str.lă trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv pe suport magnetic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

Căminele de canalizare existente și proiectate vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale, iar acolo unde se impune acestea vor fi consolidate pentru a se asigura siguranța în exploatare. Obligatoriu la executarea lucrărilor stradale de apă și canalizare se va avea în vedere și sistematizarea drumurilor în vederea accesului utilajelor și echipelor de intervenție în caz de urgență.

Conform "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților. Indicativ NP 133–2011”,diametrul minim al conductelor de canalizare nou proiectate :

(1) Diametrul minim pentru colectoarele de canalizare se consideră:

- a) Dn 250 mm pentru rețele de ape uzate în sistem separativ (divizor);
- b) Dn 300 mm pentru rețele de ape meteorice (sistem separativ) și rețele în sistem unitar.

(2) Pot fi adoptate pentru rețele noi DN=200mm în următoarele situații:

- a) rețele de ape uzate (sistem separativ),colectoarele stradale cu $L_{max} \leq 500m$, nr. racorduri ≤ 100 ;

Adâncimi minime și maxime de pozare



(1) Adâncimea minimă deasupra extradosului bolții superioare a canalului, cea mai mare valoare dintre:

a) $h_{min} = 0,80$ m;

b) $h_{min} \geq$ hîngeț pentru evitarea solicitării materialului tuburilor la ciclurile îngheț-dezghet (conform STAS 6054-77);

c) pentru solicitarea din trafic vor fi făcute calcule speciale.

In vederea preluării și evacuării cât mai rapide a apelor pluviale de pe carosabilul străzilor analizate, se impune amplasarea de geigere suplimentare (mai ales în zona celor 2 sensuri giratorii create). Aceste guri de preluare suplimentare vor fi conectate la cămine existente amplasate pe rețeaua str.la.

Există rețea de canalizare în zona care să poată prelua apele de pe giratoriile noi realizate (apele pluviale) și poate prelua și viitoarea dezvoltare de centru comercial. Soluțiile tehnice exacte se vor stabili pe parcursul avizării documentației PUZ.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

3.6.3.1 Rețele de distribuție și posturi de transformare

Principalul obiectiv strategic al Filialei de Distribuție și furnizare a Energiei Electrice Electrica Muntenia Nord Sucursala Galați îl reprezintă creșterea gradului de siguranță în funcționare a instalațiilor de distribuție a energiei electrice, în strânsă corelare cu satisfacerea cerințelor consumatorilor. În acest sens este necesar:

- să se înlocuiască traseele electrice LES care prezintă defecte de izolație;
- să se realizeze reabilitarea E.M.S.-SCADA;
- să fie înlocuite transformatoarele de medie tensiune cu ulei cu transformatoare uscate;
- să fie reabilitate rețelele electrice cu grad de uzură moderat;
- construirea de rețele noi de distribuție în cazul apariției unor consumatori mari de energie electrică.
- să se înlocuiască traseele electrice aeriene LEA cu linii electrice subterane LES amplasate pe domeniul public ; acestea vor urmări trama str.la.

În ce privește rețeaua electrică existentă pe str. Ana Ipătescu și str. Portului, este suficientă pentru amenajarea străzilor.

Există rețea electrică în zona care să poată asigura necesarul de energie electrică și poate prelua și viitoarea dezvoltare de centru comercial. Soluțiile tehnice exacte se vor stabili pe parcursul avizării documentației PUZ.

3.6.3.2 Iluminatul public

Se propune:

În cazul rețelei de iluminat public se propune:

- extinderea rețelelor de iluminat public pentru asigurarea unui iluminat corespunzător în zonele de circulație pietonală și de accese propuse (sensuri giratorii)
- ca urmare a reamenajărilor propuse, pentru zona de accese se impune refacerea iluminatului public, în concordanță cu noua configurație a amplasamentului;



- Circuitele electrice de joasă tensiune (0,4kV) pentru alimentarea stâlpilor de iluminat se vor executa în cablu montat subteran. Iluminatul se va face cu stâlpi de iluminat metalici de tip rutier pe care se vor monta câte unul sau două corpuri de iluminat, asigurând nivelul de iluminare corespunzător.

La proiectarea și executarea rețelilor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții:

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV;
 - NTE003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
 - PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
 - NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
 - PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
 - ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
 - STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelilor subterane;
 - STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
 - NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice;
 - SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea 121/2014 privind eficiența energetică.

3.6.4 Telecomunicații

Problemele semnalate în cadrul analizei situației existente se referă al modul cum sunt amplasate rețelele de telecomunicații. Dispunerea lor pe stâlpii de iluminat aduce prejudicii imaginii spațiului public și expune rețelele la riscul deteriorării. Pentru diminuarea disfuncționalităților semnalate se propune ca aceste rețele de telecomunicații existente să fie pozate în canalizație subterană.

În scopul dezvoltării rețelilor de telecomunicații la standardele și exigențele contemporane Orange are ca principal obiectiv dezvoltarea rețelilor de fibră optică pentru comunicații, date, internet, TV.

In investigatia amplasamentului si a ridicarii topografice, nu au putut fi identificate rețelele de telecomunicații, acestea cel mai probabil fiind pozate in subteran.

In urma solicitarii avizelor conform certificatului de urbanism, de la operatorii detinatori de rețele de telecomunicații in zona, vom avea sansa de a avea amplasamentul exact al rețelilor existente astfel încât sa putem propune relocari de traseu sau chiar trasee noi in functie de celelalte rețele din amplasament.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Din punct de vedere al dezvoltării rețelilor tehnico-edilitare de gaze naturale în concordanță cu dezvoltarea urbanistică, se recomandă următoarele:

- Realizarea de rețele de distribuție în zonele de dezvoltare, rețele care să aibă capacitatea de a prelua atât consumatorii existenți, cât și pe cei prezumați a fi realizați. De asemenea, și aceste rețele trebuie realizate în sistem inelar (buclat).



- Realizarea coordonată a rețelelor edilitare pe străzile existente, evitându-se astfel scumpirea lucrărilor, deteriorarea străzilor și oprirea/îngreunarea traficului.

În urma obținerii avizului din partea operatorului rețelei de gaze naturale, astfel încât să poată fi identificată exact poziția și adâncimea conductelor de gaze existente în subteran, se pot propune soluții cu privire la pastrarea/relocarea amplasamentului conductei existente de gaze naturale.

Acest lucru poate fi făcut doar de către o firmă specializată și acreditată ANRE pentru desfășurarea acestor tipuri de lucrări.

3.6.6. Alimentare cu energie termică

În cadrul propunerilor aferente lucrărilor de dezvoltare urbanistică a zonei studiate în cadrul prezentului PUZ, un element important îl constituie utilizarea eficientă a energiei – în cazul de față termice și a combustibililor aferenți – precum și cele de protecție a mediului.

La ora actuală, în România, **alimentarea cu energie termică** este din ce în ce mai interdependentă de **alimentarea cu gaze naturale**, această interdependență fiind evidențiată de creșterea numărului consumatorilor de gaze naturale, precum și de amplificarea sistemelor de transport și distribuție a gazelor, de multe ori în concordanță cu reducerea (în unele cazuri până la desființare) sistemelor de alimentare centralizată cu energie termică (SACET). Utilizarea gazelor naturale conduce, pe lângă avantajele certe ale comodității utilizării acestui combustibil, și la obligativitatea folosirii raționale a acestuia prin utilizarea unor echipamente cu randament ridicat și grad redus de poluare, cu funcționare automatizată și sigură, precum și cu eficiență și responsabilitate din partea utilizatorilor finali.

3.6.7. Conductă SC PRUTUL SA

În prezent, Fabrica de Ulei aparținând PRUTUL SA Galați, deține o conductă de ulei vegetal, amplasată pe domeniul public, respectiv pe Str. Ana Ipătescu și pe Str. Portului. Această conductă este folosită pentru transvazarea uleiului de la Fabrica de ulei din Str. Ana Ipătescu, Nr. 12, la terminalul din Str. Portului, Nr. 56.

Pe Str. Ana Ipătescu, această conductă este montată supraterran, pe o estacadă formată din stâlpi metalici sprijiniți pe fundații din beton armat. Conductă este montată pe trotuarul din stânga în sensul de mers spre Str. Portului, la înălțimi de cca. +3,00 sau la înălțimi de cca. +6,00 m, în funcție de situație sau de zona traversată. La traversări peste str. Alexandru Moruzzi sau la traversări peste accesele la incintele adiacente sunt prevăzute pentru susținerea conductei, grinzi cu zăbrele metalice sprijinite la fiecare cap pe stâlpi metalici sprijiniți la rândul lor pe fundații din beton armat. Înainte de sfârșitul Str. Ana Ipătescu, conductă este montată îngropat și în acest fel subtraversează str. Portului, după care revine la pozarea supraterrană pe întreaga str. Portului până la intrarea în terminal.

Estacada împreună cu această conductă au fost executate în baza autorizației de construire nr. 647 din 13.06.2002.

Pentru facilitarea accesului auto din Str. Ana Ipătescu la viitorul Centru Comercial, investitorul acestuia, a solicitat la PRUTUL SA, modificarea traseului aerian al conductei de ulei aparținând PRUTUL SA, pe Str. Ana Ipătescu, în zona adiacentă prevăzută realizării noului Centru Comercial. Lungimea traseului aerian al conductei de ulei care se propune a fi modificat/ relocat este de cca. 350 m și se află pe Str. Ana Ipătescu, în apropierea intersecției cu Str. Portului.



Această conductă este din oțel și are o construcție specială întrucât la fiecare oprire trebuie și este golită de ulei prin utilizarea unui dispozitiv destinat special acestui scop, fiind antrenat cu aer comprimat la medie presiune.

Uleiul vehiculat prin conductă este ulei vegetal obținut din semințe de floarea soarelui, din boabe de soia sau din rapiță. Aceste uri vegetale sunt mai ușoare față de apă, au densitatea de cca. 0,92 t/mc, sunt combustibile și inflamabile la temperaturi de peste cca. 2000C.

Pentru respectarea cerințelor de calitate ale uleiului și pentru protecția mediului înconjurător, este necesar să se facă supravegherea, controlul stării fizice și etanșeitatea conductei prin verificări tehnice periodice în fiecare an, iar revizia tehnică periodică se face la fiecare 5 ani.

În situația montajului subteran al conductei de ulei vegetal, toate aceste operații de supraveghere, control, verificare, revizie, intervenții, etc., sunt mult mai anevoioase și în consecință culcușul de deasupra conductei trebuie să aibă acces permanent pe toată lungimea de cca. 350m, pe care se propune îngroparea conductei. Pentru montajul subteran al conductei este necesară relizarea unui șanț cu lungimea de cca. 350m, lățimea de cca. 1,00m și adâncimea medie de cca. 1,50 m.

Ținând seama de datele tehnice prezentate în studiile geotehnice din zonă, în care se menționează că nivelul apei este la cca -1,50m, are un caracter ascensional, terenul este foarte prost și are un grad de agresivitate crescut, se recomandă ca aceste construcții metalice îngropate, respectiv conductă din oțel, îngropată, să aibă o protecție anticorozivă foarte întărită.

La subtraversarea drumurilor, în funcție de caracteristicile acestora, de la caz la caz se va analiza și se va poza conducta în tub de protecție sau similar.

Având în vedere că trebuie asigurată funcționarea în permanență a acestei conducte de ulei, este necesar ca noul traseu propus să se execute complet iar interconectarea la cele două capete să se facă într-un timp foarte scurt de max 2-3 zile, prestabilit cu acordul proprietarului conductei PRUTUL SA Galați.

Ținând seama de toate aceste considerente, precum și configurația terenului în această zonă se propune modificarea/ relocarea traseului conductei pe un traseu paralel, subteran, tot pe domeniul public, pozat între actualul traseu și limita de proprietate, incinta viitorului centru comercial.

Atât la proiectare cât și la execuție, se vor lua măsurile necesare pentru a nu fi afectate celelalte instalații ale construcțiilor industriale și edilitare, precum și construcțiile învecinate.

Soluțiile tehnice exacte se vor stabili pe parcursul avizării documentației PUZ.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza specificațiilor din punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Galați.

Spațiile verzi prevăzute prin PUZ vor fi amenajate și întreținute. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform OUG nr. 114/2007, pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți.

Pe timpul transportului pământului din excavatii nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

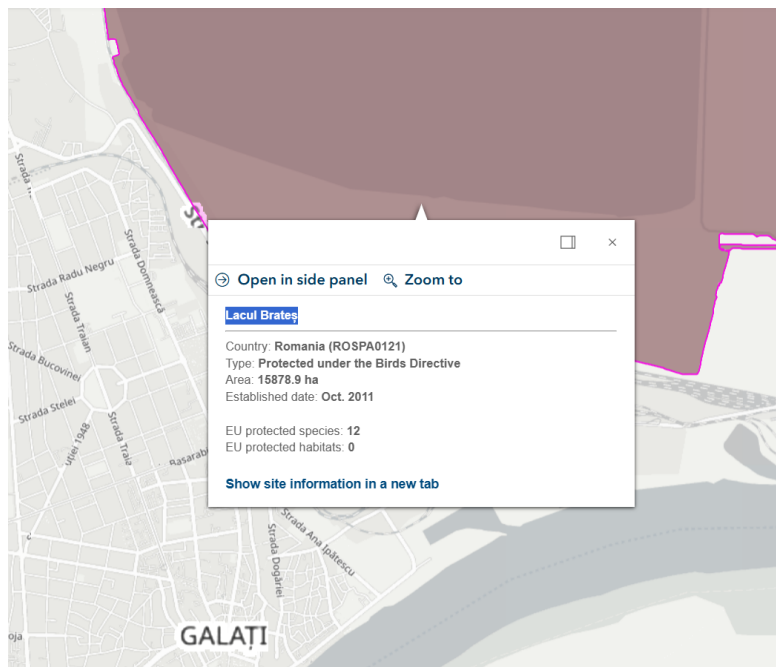
Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Nu există zone protejate din perspectiva mediului pe amplasament sau în imediata vecinătate.



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați

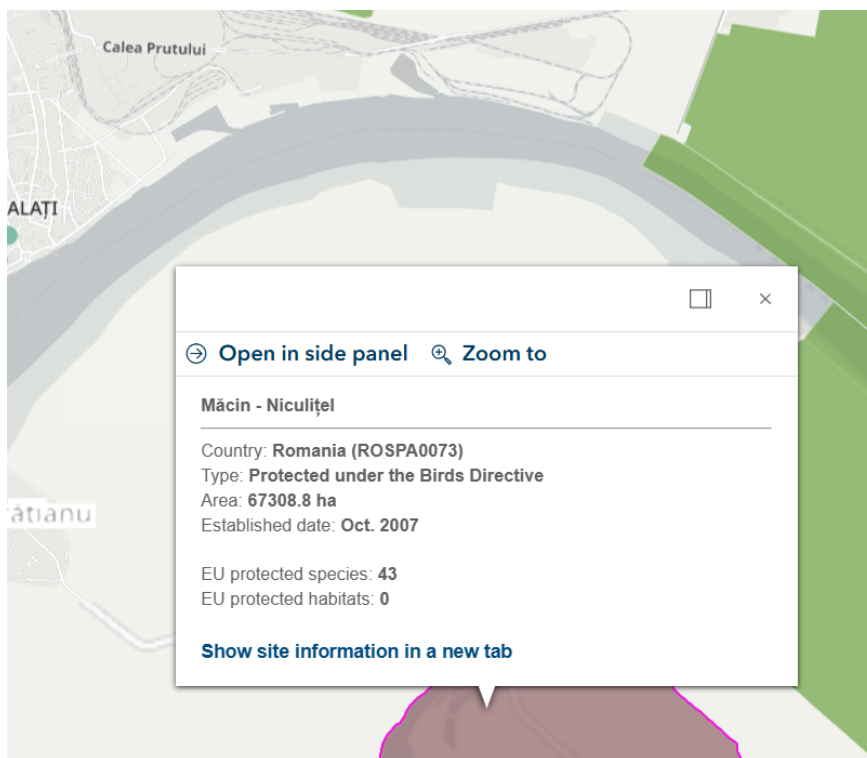
La aproximativ 2,4 km spre nord de zona de reglementare propusa, se află Lacul Brateș, sit Natura 2000.



Amplasament Lacul Brates- sit natura 2000-

Sursa: https://natura2000.eea.europa.eu/#data_s=id%3AdataSource_7-Layman_sites_2246%3A17221

La aproximativ 6,0 km spre sud de zona de reglementare propusa, se află situl Macin- Niculițel, sit Natura 2000.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV- PLAN URBANISTIC ZONAL pentru AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru CENTRUL COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați



Amplasament Macin- Niculitel - sit natura 2000-

Sursa: https://natura2000.eea.europa.eu/#data_s=id%3AdataSource_7-Layman_sites_2246%3A17221

Pentru realizarea sensurilor giratorii si amenajarii de accesuri catre noul centru comercial al investitorului, (adiacent strazii Ana Ipatescu si strazii Portului, strazii Moruzzi), spatiile verzi inscise in Registrul Spatiilor Verzi Galati vor fi afectate. O parte vor fi afectate de lucrari ce sunt declarate Obiective de Utilitate publica, o parte de amenajare accsuri catre investitie, ce trebuie sa nu depaseasca ca suprafata mai mult de 10% din suprafata spatiilor verzi inscise in Registrul Spatiilor Verzi Galati.

Se vor proteja spatiile verzi cuprinse in Registrul Spatiilor Verzi Galati, cu respectarea legislatiei specifice, astfel:

1. Prevederile din LEGEA nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților menționează:

" (4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești."

(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."

2. LEGEA Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică menționează la Art. 1 si Art. 2: „Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauza de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.” „Pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.” Acest articol se aplica terenurilor detinute de investitor ce vor fi amenajate ca sensuri giratorii si ulterior cedate municipalitatii.

Conform prevederilor legale mentionate (Legea 33/1994): „Utilitatea publică se declara pentru lucrări de interes național sau de interes local”. Amenajarea celor 2 sensuri giratorii se declara de utilitate publica, prin documentatia de urbanism prezenta, conform planselor atasate.

Conform prevederilor legale mentionate (Legea 33/1994), Sunt considerate lucrari de utilitate publică lucrările privind: „prospectiunile și explorările geologice; extractia și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicații, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de riuri, lacuri de acumulare pentru



surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentari cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultura, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.”

Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

3. Conform Legii nr. 255 din 14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local se stabilește cadrul juridic pentru:

„luarea măsurilor necesare executării: lucrărilor de construcție, reabilitare și modernizare a drumurilor de interes național, județean și local, lucrărilor de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrărilor necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrărilor de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval, lucrărilor din domeniul gospodăririi apelor etc.”

La Art 2 sunt menționate următoarele: „(1) În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcări de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval;”

Tinând cont de toate prevederile de mai sus, se generează Bilantul spațiilor verzi de mai jos:

BILANȚ SPAȚII VERZI	
	Suprafață mp
Spațiu verde existent înscris în Registrul Spațiilor Verzi Galați (100 %)	2291.17
Spațiu verde afectat de investiție, cuprins în Obiectiv de Utilitate Publică (realizare sensuri giratorii)	297.63
Spațiu verde afectat de investiție, amenajare accesuri și stație autobuz (4.37%)*	100.10
Spațiu verde propus, după realizarea investiției	2970.41

In consecința, zona aferentă investiției, cele 2 amenajări de sensuri giratorii, va fi cuprinsă și declarată ca OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.

Spațiu verde afectat de amenajare accesuri nu depășește procentul de 10% min prevăzut de lege, suprafața acestuia fiind 100.10 mp, ce reprezintă 4,37%.



3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru respectarea prevederilor din P.U.Z., în ceea ce privește dezvoltarea rețelei stradale, sunt necesare realizarea de Obiective de Utilitate Publică pentru constituirea giratoriilor propuse. Ținând cont că beneficiarul investiției dorește realizarea celor două giratorii și a acceselor din surse proprii, ulterior acestea vor fi predate Primăriei Municipiului Galați.

S-au stabilit următoarele Obiective de utilitate publica:

		TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE		
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		Suprafata mp	Proprietar	IMPORTANTĂ
OUP nr. 1	Realizare sens giratoriu	1747.50	DOMENIU PUBLIC PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI și S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.	importanță locala
OUP nr. 2	Realizare sens giratoriu	4193.83	DOMENIU PUBLIC PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI și S.C. NEPI TWENTY-THREE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.	importanță locala

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuală documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal/Plan Urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/ proiectarea unei infrastructuri rutiere care să deservească viitoarele dezvoltări.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei mai înceată față de alte zone ale municipiului, nefiind alte documentații asemănătoare care să preconizeze dezvoltări în zona viitoare, propunerea de dezvoltare și reconfigurarea tramei stradale pentru a acomoda o viitoare zonă de servicii și comerț ce se va amplasa în str. Portului nr. 157, este întocmită astfel încât să aducă un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din Galați, cu legislația în vigoare și cu viitoarea dezvoltare de centru comercial de pe amplasamentul vecin zonei de reglementare.
- Zonificarea funcțională a terenului;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Elemente de concept

Pe terenurile delimitate în planurile anexate, în zona de reglementare, prin documentația Plan Urbanistic Zonal/Plan Urbanistic Zonal, se propune stabilirea condițiilor de realizare AMENAJARE DE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU, STR. PORTULUI SI AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI, pentru viitorul CENTRU COMERCIAL ce se va situa în Str. Portului nr. 157.



Investiția nouă își propune dezvoltarea infrastructurii rutiere care să permită dezvoltarea viitorului centru comercial din str. Portului nr. 157, astfel :

- Un acces prin sens giratoriu poziționat pe latura de vest a lotului din str. Ana Ipătescu, intersecție cu str. Gloriei.

- Al doilea sens giratoriu este situat la colțul de sud-vest al lotului, la intersecția străzilor Portului și Ana Ipătescu.

- Pentru aprovizionare se propun trei accesuri, separate de restul circulației auto, două pe latura de vest a terenului studiat din Str. Ana Ipătescu și unul pe latura de nord din Str. Alexandru Moruzzi.

Se propune amenajarea unei stații de autobuz în str. Ana Ipătescu.

Se propune câte un totem publicitar în sensul giratoriu de la intersecția străzilor Portului și Ana Ipătescu și în zona a giratorului de pe Ana Ipătescu.

Dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

În vederea realizării investiției vor fi necesare si lucrări conexe, precum amenajarea cu circulații pietonale, amenajarea spațiilor verzi, devieri de rețele utilitati daca va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare daca e cazul, amenajarea unei stații de autobuz pe str. Ana Ipătescu etc.

Modul de asigurare a utilitatilor se va face conform avizelor de utilitati obtinute.

Se propune încadrarea urbanistica a terenurilor reglementate (străzilor) în UTR 32, 45 și 44.1

- Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicație rutieră, conform Avizului nr. 37-79308/12.05.2025 emis de Primaria Galati:

POT max propus = 10%;

CUT max propus = 1;

Hmax propus = 25,0m; pentru semnale publicitare

Regim de înălțime propus = Parter/ 4,0 m.

BILANȚ EXISTENT/PROBUS				
Terenuri ce au generat documentația P.U.Z.				
	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0	0.00%	1927.08	10.00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcare la sol	15443.38	80.14%	14373.35	74.59%
Teren liber/neamenajat	1536.29	7.97%	0	0.00%
Spatiu verde	2291.17	11.89%	2970.41	15.41%
Suprafata desfașurată	0		19270.84	
P.O.T. maxim	0.00%		10.00%	
C.U.T. maxim	0.00		1.00	
Regim de înălțime	-		P (4,0 m)	
Total	19270.84	100%	19270.84	100%

Excepție : se accepta Hmax propus= 25,0 m; pentru semnale publicitare



Bilant zona de studiu, pe zone functionale:

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZFo6 Zonă Căi de comunicație rutieră	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	19270.84	100%	19270.84	100%
UTR 45 - Zona mixta de dezvoltare de-a lungul principalelor artere la nivel municipal ce contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente	6298.66	32.68%	0.00	0.00%
UTR 45 - subzona pasuni	894.15	4.64%	0.00	0.00%
UTR 44 - Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie "concreta" inculzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profiluri industriale diferite sau in profiluri de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.	2903.46	15.07%	0.00	0.00%
UTR 32 - Zona cuprinde Faleza Dunarii si constructiile adiacente, si este configurata astfel incat sa asigure o dezvoltare coerenta de-a lungul coridorului fluvial.	3648.93	18.93%	0.00	0%
Zona strada	5525.64	28.67%	0	0.00%
UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZFo6 Zonă Căi de comunicație rutieră	0.00	0.00%	19270.84	100.00%

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Municipiului Galați si avizarii C.J. Galați.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate și trasarea sau remodelarea traseelor existente corespunzătoare a căilor de circulație implicate în reglementare (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, amenajare giratorii).

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona prin implantarea unor tipologii noi de spații, cât și prin amenajările peisagere si reconfigurarea circulațiilor.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent pe domeniu public si mai sigur pentru pietoni(amenajarea unor circulații pietonale adecvate).



Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană confirmă perspectiva conturată pentru această zonă de a susține dezvoltarea unor funcțiuni specifice acestui areal.

In consecinta se urmareste ca arealul studiat sa devina o zona urbana cu caracter predominant de servicii si comerț, cu infrastructura adecvata, respectând documentațiile de urbanism avizate atât de autoritățile locale dar și cele în curs de aprobare.

4.4. Categoriile de costuri

Investitorul ce dorește amenajarea, va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de trama str.la:

- AMENAJARE ACCESURI CU SENS GIRATORIU si lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) PE DOMENIU PUBLIC SI PROPRIETATE PRIVATĂ DIN STR. ANA IPĂTESCU si STR. PORTULUI si STR. GLORIEI.

-AMENAJARE ACCES pe STR. ALEXANDRU MORUZZI,

Ambele accese deservesc viitorul CENTRU COMERCIAL situat in Str. Portului nr. 157, lot 3, Loc. Galați, Jud. Galați.

Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrata: Costurile cu elaboarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului si obținerii Autorizatiei de Construire ce vor sta la baza realizării investiției si aplicarii si monitorizarii tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor doua documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenurilor

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- amenajarea de giratorii si accesuri;

- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;

- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;

- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesuri;

- echiparea edilitara, devieri etc;

- cheltuieli notariale cu cedari de lucrări către adminstratia locala.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Alte cheltuieli suportate de beneficiar, care aduc beneficii zonei, tin de infrastructura edilitară și rutieră/pietonala. Aceste dezvoltări se realizează etapizat, în stransă legatura cu autoritatea locala.

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentațiile necesare obținerii si implementarii investiției;

Întocmit,

Urb. diplomat Lavinia OTELEA

Verificat,

Master urb. Catalin ONCESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIUL GALAȚI
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L. prin reprezentant Oncescu Vasile Cătălin, cu domiciliul / sediul în municipiul București, sectorul 4, cod poștal..., Aleea Terasei, nr. 8, bl R12A, sc.1, et.5, ap.21, telefon / fax 0762212759, e-mail urbanism@hb.design, înregistrată la nr. 68751 / 22.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
NR. 37 - 79308 / 12.05.2025

pentru Planul urbanistic zonal (P.U.Z.): UTR 32, UTR 44 și UTR 45, zona delimitată: la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi(tronson 3), la sud-vest de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stradă Ana Ipătescu, la sud-est imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Portului și la est de limite imobile CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobil proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L., întocmit în vederea "Amenajare accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele etc.) pe domeniul public și proprietate privată din strada Ana Ipătescu, strada Portului și amenajare acces pe strada Alexandru Moruzzi, pentru centrul comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3, Galați"

Inițiator: S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L.;

Proiectant: S.C. H.B. Design GMBHS S.R.L., P.F.I. Oncescu Vasile - Cătălin Activități Urbanism;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Cătălin Oncescu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Parcelele care au generat PUZ sunt situate în zona de sud-est a municipiului - "valea orașului", strada Portului, strada Ana Ipătescu, strada Gloriei, strada Alexandru Moruzzi (tronson 3) și strada Portului nr. 157, lot 3 sau identificate prin numerele cadastrale 124126, 138157, 139767, 124409, 139914 și 139915 - numere de Carte Funciară 124126, 138157, 139767, 124409 (tronson 3), 139914 și 139915. Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 19 270,84mp. Conform Avizului de Oportunitate nr. nr. 1 /ASMG din 24.02.2025, zona studiată este delimitată: la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Alexandru Moruzzi(tronson 3), la sud-vest de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stradă Ana Ipătescu, la sud-est imobile proprietate privată persoane fizice/juridice front la stada Portului și la est de limite imobile CF 108541 proprietate privată persoane fizice/juridice și imobil proprietatea S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, imobilele se află în intravilanul municipiului Galați, **UTR 32, 44 și 45.**

UTR 32, Pol de agrement principal Faleză Dunării - utilizări admise cf. RLU-PUZ; POT maxim 50%; CUT maxim 2,5.

UTR 45, Zona mixta - locuințe individuale/ comerț/ servicii - utilizări admise cf. RLU-PUZ; regim de înălțime P+2E, în valea orasului: Indicatori urbanistici/suprafață parcelă: 150-200 mp POT = 50, CUT = 1.5; 201 - 500 mp POT= 50 , CUT = 1.5; Peste 500 mp POT = 50 , CUT = 1.5.

UTR 44, Zona cai de comunicație navala si amenajari aferente.

- utilizări admise cf. RLU-PUZ; POT maxim 80%; CUT maxim 4;
- regim de construire preponderent: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: conform reglementări PUG;
- retragerea minimă față de aliniament: conform reglementări PUG;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform reglementări PUG;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform reglementări PUG;

Imobilele sunt afectate de rețele tehnico edilitare și de zona cu riscuri de inundabilitate;

Prin documentația de urbanism PUZ se propune: amenajarea de giratorii pe domeniu public în vederea asigurării accesurilor la un viitor centru comercial propus.

Zona studiată prin P.U.Z. se va intitula UTR 32, 45 și 44.1 - Zonă funcțională ZF06 Zonă Căi de comunicații și transporturi;

Funcțiuni admise: cai de comunicație rutieră și amenajări aferente, pastile, squaruri, cai de comunicație pietonală și amenajări aferente, lucrări de sistematizare, activități legate de transporturi la distanță pe cai rutiere pentru calatori și marfuri, spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, refugii și treceri pentru pietoni, alei și piste pentru bicicliști și persoane care se deplasează în carucioare, spații verzi plantate, amenajate, de protecție, scuaruri, plantatii de aliniament și alte asemenea; rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene; spații verzi amenajate, lucrări de terasamente, parcaje, șanțuri și rigole pentru scurgerea apelor, mobilier urban, indicatoare și accesorii pentru siguranța circulației, lucrări de terasament, construcții aferente echipării edilitare, construcții aferente gospodăriei comunale, mijloace și semnale publicitare, stații de transport în comun cu amenajările aferente.

P.O.T. maxim = 10%

C.U.T. maxim = 1;

- regim de construire preponderent: -;
- regim de înălțime maxim admis: P; Hmaxim 25m - pentru semnale publicitare (totem);
- suprafață minimă parcelă: -;
- retragerea minimă față de aliniament: -;
- retrageri minime față de limitele laterale: -;
- retrageri minime față de limitele posterioare: -;
- circulații și accesuri: Terenurile analizate presupun amenajarea de giratorii în vederea asigurării accesurilor la un viitor centru comercial propus a fi realizat de S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L.. Terenurile studiate (străzi domeniu public și terenuri proprietăți private ale beneficiarului S.C. Nepi Twenty-Tree Investment Solutions S.R.L.) sunt situate la limita sudică a rețelei stradale, asigurând accesul auto în zonă, străzile reglementate fiind: str. Ana Ipătescu dar și str. Portului, str. Alexandru

Moruzzi, str. Gloriei. Se propune: realizarea unui acces prin sens giratoriu poziționat pe latura de vest a lotului din str. Ana Ipătescu. Al doilea sens giratoriu este situat la colțul de sud-vest al lotului, la intersecția străzilor Portului și Ana Ipătescu. Pentru aprovizionare se propun trei accesuri, separate de restul circulației auto, doua pe latura de vest a terenului studiat din Str. Ana Ipătescu și unul pe latura de nord din Str. Alexandru Moruzzi. Dimensiunile aleilor carosabile vor fi adoptate în concordanță cu legislația în vigoare și nu vor afecta alte proprietăți private decât cele cuprinse în zona studiată. Se propune amenajarea unei stații de autobuz în str. Ana Ipătescu. Totodată se propune amplasarea a câte un totem publicitar în sensul giratoriu de la intersecția străzilor Portului și Ana Ipătescu și în zona giratorului de pe Ana Ipătescu. Dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu. Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în incinta viitorului centru comercial ce va fi realizat de beneficiar. Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor. Profilul străzilor va fi conform planșei de Reglementări Urbanistice.

- echipare tehnico-edilitară: Zona dispune de dotările și utilitățile necesare: rețele de apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale. Având în vedere faptul că se propune reconfigurarea unor accese prin amenajarea de 2 sensuri giratorii și amenajare de accese simple în alte cazuri, în ceea ce privește partea de rețele, acestea se vor reconfigura doar în zona sensurilor giratorii și a brețelor aferente acestora, conform cu geometria propusă. Se va avea în vedere și modernizarea/reabilitarea rețelelor existente. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Conform documentației, investitorul va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de amenajare accesuri cu sens giratoriu și lucrări conexe (străzi, trotuare, spații verzi, stații de autobuz, rețele, semnale publicitare etc.) pe domeniu public și proprietate privată din str. Ana Ipătescu și str. Portului și str. Gloriei. Amenajare acces pe str. Alexandru Moruzzi. Ambele accese vor servi viitorul centru comercial situat în str. Portului nr. 157, lot 3.

Raportul informării și consultării publicului nr. 62805 / 10.04.2025;

ÎN URMA ȘEDINȚEI COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM DIN DATA DE 09.05.2025 SE AVIZEAZĂ FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL PLANUL URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA, CU URMĂTOARELE CONDIȚII:

- zonele funcționale propuse se vor denumi conform codificării standard (Ordinul 904/2023) de ex ZF06 Zonă Căi de comunicații și transporturi;

- avizele acordurile solicitate prin certificatul de urbanism, Avizul de oportunitate nr. 1 /ASMG din 24.02.2025, extrase de carte funciară actualizate și actele de proprietate invocate; p.d.v./aviz mediu pentru PUZ, inclusiv avizul Statului Major General pentru construcții realizate în zone supuse serviciilor aeronautice militare radioelectronice a județului Galați, sau demonstrarea în documentație a faptului că înălțimea maximă a construcției propuse (H.cămă) nu depășește cota maximă de 67,6m față de nivelul Mării Negre (aplicație de referință pentru calcularea cotei terenului: Google Earth) - conform adresei M.A.N. - Statul Major al Forțelor Aeriene nr. A2379 din 06.03.2025;

- formatul electronic al documentației (prezentat pe suport usb) va conține pe lângă formatul pdf și forma "GIS" a documentației, conform Ordinului nr. 904 din 2023, privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, art.2 alin.2 "Începând cu 1 ianuarie 2025, documentațiile de urbanism se realizează în conformitate cu normele tehnice prevăzute în anexa nr. 1 (5) la prezentul Ordin". (Anexa nr. 1 al Ordinului nr. 904 din 2023 este Anexa nr. 5 la normele metodologice a L350/2001).

- documentația finală (forma GIS) se va întocmi în conformitate cu Ordinul 904/2023, privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr.223/2026. și a Norme Tehnice din 15 mai 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, emitent M.D.L.P.A., publicat în Monitorul Oficial nr. 470 din 29 mai 2023;

Precizări legate de modalitatea de implementare a normelor tehnice și Reguli validare PUZ, disponibile pentru descărcare pe site-ul https://date locale.md lpa.ro/ro/about/tehnice_planurb/
Validarea documentației de urbanism se poate face cu utilitarul "Validator desktop", ultima versiune, disponibil pentru descărcare pe site-ul https://date locale.md lpa.ro/ro/about/tehnice_planurb/

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu anexa și planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Responsabilitatea pentru rezistența, stabilitatea și siguranța în exploatare a lucrărilor conținute în documentație sunt în sarcina exclusivă proiectantului și beneficiarului.

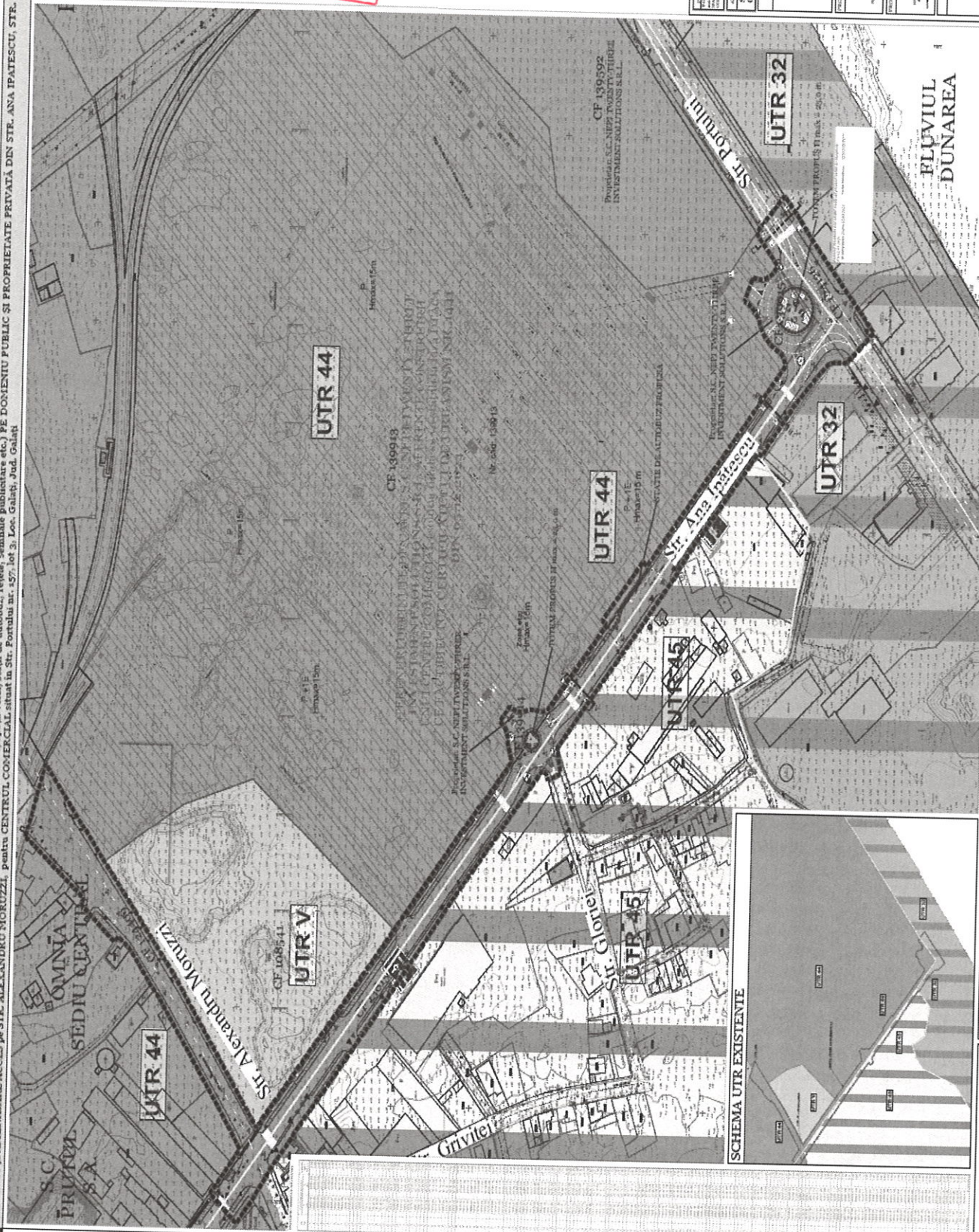
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării documentației de urbanism P.U.Z. Documentațiile tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se pot întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.1429 din 04.12.2024, emis de Primăria Municipiului Galați.

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



[illegible][illegible]

