

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE

nr.din2018

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 18, în vederea realizării de ”locuințe pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului”.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

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

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

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

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

Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și punctul 29 alin. (2) și alin. (3) din Anexa la H.C.L nr. 47 / 25.01.2018, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei;

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

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

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. 5, lit. "c" coroborate cu dispozițiile art. 63, alin. (1), lit. "d", alin. 5, lit. "f", din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (2), lit. "e" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 27530/23.03.2018, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 18, în vederea realizării de "locuințe pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului", individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 18, în vederea realizării de "locuințe pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului", beneficiari: Hagiu Enac și Hagiu Nuța – Cristina, S.C. Makinvest S.R.L. și S.C. Magic Food Industrie 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, cu dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a 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. 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

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 18, în vederea realizării de "locuințe pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului".

Urmare a solicitării soților Hagiu Enac și Hagiu Nuța – Cristina și S.C. Makinvest S.R.L. și S.C. Magic Food Industrie S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 18, în vederea realizării de "locuințe pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului", conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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", a H.G.R. nr. 525 / 1996, republicată și actualizată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și a Legii nr. 50 / 1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se propune spre aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul sus menționat în forma prezentată.

PRIMAR,
IONUT FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE
NR. 74108 / 10.09.2018

Legea nr. 50 / 1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată, 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", H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată și Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată, 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 P.U.Z. pentru terenul situat în intravilanul municipiului, U.T.R. 18, în vederea realizării de "locuințe pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului".

Inițiatorii/beneficiarii documentației de urbanism P.U.Z. sunt domnul **Hagiu Enac** doamna **Hagiu Nuța – Cristina** și S.C. Makinvest S.R.L. și S.C. Magic Food Industrie S.R.L.

Beneficiarii solicită realizarea de locuințe, pe terenul proprietate.

Documentația P.U.Z. a fost solicitată prin C.U. nr.1645/15.12.2016, prelungit, eliberat de Primăria Municipiului Galați, pentru Hagiu Enac și Hagiu Nuța – Cristiana, care doresc realizarea unei locuințe și împrejurimi teren, pentru imobilul situat în str. Crinului, lot 1/2 sau identificat prin nr. cadastral 120826, nr. Carte Funciara 120826.

Pentru această documentație a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 2/ASMG din 30.06.2017.

Zona studiată prin P.U.Z. are suprafața de 69 815mp. Parcela care a generat P.U.Z. are suprafața de 535mp și aparține inițiatorilor Hagiu Enac și Hagiu Nuța – Cristiana, conform extrasului de carte funciara eliberat de O.C.P.I. Galați la cererile nr. 84410/14.11.2016. Acest teren face parte dintr-o zonă de 6.59 ha ce cuprinde mai multe loturi, care au fost parțial vândute de către proprietarii inițiali S.C. Makinvest SRL și SC Magic Food Industrie S.R.L. către mai multe persoane fizice / juridice. Pentru unele din terenurile vândute s-au obținut certificate de urbanism, majoritatea pentru funcțiune rezidențială.

Vecinătățile zonei studiate prin P.U.Z. – se prezintă astfel:

- la nord: proprietate privată Cooperativa Infrățirea;
- la est: domeniu public, strada Crinului, Federalcoop;
- la sud: strada 9 Mai 1945, Prodcoop;
- la vest: strada 13 Decembrie.

Conform P.U.G. – R.L.U., parcela studiată este încadrată în U.T.R. 18 – Zonă locuințe colective – Cartier Miro 13B Micro 14. *Utilizări admise*: locuințe colective; echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unitatilor de invatamant superior); institutii și servicii publice; scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi; parcaje publice supraterane multietajate, subterane; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi; lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor; constructii aferente echipamentelor edilitare;

Funcțiuni existente și menținute: locuințe individuale.

Regim de înălțime maxim admis : P+4, H_{maxim} 15m. P+2/ 9m

P.O.T._{maxim admis} Locuinte colective - cartier Micro 13B, Micro 14 = 30%

C.U.T._{maxim admis} Locuinte colective - cartier Micro 13B, Micro 14 = 1,5

Zona studiată prin PUZ va purta denumirea U.T.R.18.1 și este delimitată la nord de limită parcele la str. Crinului, la vest de strada 13 Decembrie, la sud de strada 9 Mai 1945, la est de limită parcele la str. Crinului și are o suprafață de 69 815mp.

În zona studiată prin PUZ se propune realizarea de *locuințe pe loturi individuale*. În funcție de tipul parcelarului ales în raport cu spațiul stradal, elaboratorul propune modificări față de propunerile din P.U.G. – R.L.U Galati astfel :

Modificări ale funcțiunii zonei, modificarea procentului de ocupare a terenului, reglementarea retragerilor, conformarea lotizărilor, respectiv realizarea de căi de acces rutiere și pietonale conform reglementărilor legale în vigoare, precum și stabilirea reglementărilor urbanistice specifice locuințelor individuale.

Parcelele din limitele zonei studiate P.U.Z. se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Trama stradala noua care va deservi zona se propune a trece în domeniul public de interes local.

Subzonele funcționale propuse prin P.U.Z. sunt:

SzL – subzona Locuințe și comerț /servicii de proximitate

SzIS - subzona Instituții (culte) și servicii

SzCr - subzona Circulații rutiere

SzV - subzona Spații verzi amenajate

SzTE - subzona echipamente tehnico-edilitare

Pentru subzona de locuințe individuale se propun ca principale reglementări:

- Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor va fi de 12,0m la cornișă, echivalentul regimului de înălțime P+2+M;
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) în regim izolat: 40%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) în regim izolat: 1,4.

Regimul de aliniere al construcțiilor este prous la 3m față de aliniamentul la strada Crinului și 4m față de aliniamentul str. 9 Mai 1945 și acolo unde sunt propuse construcții înșiruite.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- pe o latura distanta minima va fi de 1,0 m, iar pe latura opusa va fi de min. 3,0 m; Pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi, limitele minime fata de cele doua alinimente vor fi de 3,00 m, exceptie facand aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanta minima este de 4,00 m. Fata de celelalte limite, in cazul acestor parcele de colt, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul situații la intersecția unor străzi, noile clădiri vor fi proiectate astfel încât să nu prezinte calcane față de cele două străzi.

Pentru subzona de instituții și servicii:

- Înălțimea maxima admisibila a clădirilor va fi de 15m la cornișă, echivalentul regimului de înălțime P+3;
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) în regim izolat: 50%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) în regim izolat: 2,5.

Circulația carosabilă principală în zona se realizează pe strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului.

Circulația în zona studiată se propune în varianta de strazi cu sensuri unice, pentru a se putea asigura atât o suprafață carosabila de 3,5 m, precum și o banda destinata parcării auto și spații plantate, așa cum rezulta din planșa 2.1 - Profile transversale.

În zona studiata se vor realiza extinderi de rețele de apă, canalizare, electrice și gaze, deoarece zona respectiva nu a avut nici un fel de investiții. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la detinatorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Bilant Teritorial zonă studiată – UTR18.1 :

Subzona functionala	Existent		Propus		
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)	
SzL (Locuinte)	65.976	94,50	54.192	77,62	
SzIS (Instituti - culte)	-	-	1.000	1,44	
SzV (Sp. verzi aferente circulatii rutiere)	-	-	1.400	2,00	
SzCr (circulatii) din care,	Carosabil + parcare	1.741	2,50	10.200	14,61
	Trotuare	2.098	3,00	3.023	4,33
TOTAL	69.815	100	69.815	100	

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, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z.

În concluzie având în vedere cele prezentate mai sus înaintăm spre dezbateri prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

- Art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. “c”, alin. (5), lit. “c” coroborat cu art. 63, alin. (5), lit. “f” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.45, alin. 1 și alin. (2), lit. “e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;
- 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. 47 / 25.01.2018 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei.

**ARHITECT ȘEF,
Dr.Arh. DRAGOȘ HORIA BUHOCIU**

**AVIZAT,
SERVICIUL JURIDIC ȘI DE LEGALITATE**



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 24530/23.03.2018

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 delimitată la nord de limita parcele, la vest de strada 13 Decembrie, la sud de strada 9 Mai 1945, la est de limita parcele - obiectiv de investiție „Construire locuința și împrejmuire teren” - amplasament mun. Galați, str. Crinului, lot ½ Inițiatori d-nii Hagiu Enac si Hagiu Nuța - Cristiana, organizatori SC Makinvest SRL si SC Magic Food Industrie SRL

elaborator d-nul arh. Mihai Puiu Bacalu, Birou Individual de Arhitectură, Galați str. Brăilei nr. 1, bl. I, ap. 2, mobil 0749061898, e-mail puiubacalu@yahoo.com .

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat, în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 37655/05.07.2017 și din anexa la documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 37655/05.07.2017 din 01.02.2018, prin următoarele activități:

- ✓ publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament, a celor două planșe 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;
- ✓ afișarea anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul primăriei din strada Domnească, nr. 54;
- ✓ identificarea și notificarea proprietarilor din zona studiată realizată de către SC Magic Food Industrie SRL și SC Makinvest Com SRL;

- ✓ 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, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în modelul anexat la documentul de planificare, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenția elaborării planului și în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;
- ✓ organizarea unei întâlniri cu proprietarii din zona de studiu și deținătorii de rețele edilitare organizată de către SC Makinvest Com SRL și SC Magic Food Industrie SRL.

Procedura de informare și consultare s-a desfășurat în perioada 03.02.2018 - 24.02.2018, observațiile sau semnalările au fost transmise în cadrul întâlnirii organizate în data de 14.02.2018 și în perioada 14.02.2018 - 24.02.2018. Anunțul a fost afișat la sediul primăriei din str. Domnească nr. 54 și postat pe site-ul Primăriei municipiului Galați www.primariagalati.ro. Publicul a fost informat cu privire la consultarea documentației, precum și asupra posibilității de a transmite sugestii, observații și opinii, la locul desfășurării întâlnirii, la registratura generală a Primăriei municipiului Galați sau pe adresa de e-mail arhitectsef@primariagalati.ro.



În data de 14.02.2018 SC Makinvest Com SRL și SC Magic Food Industrie SRL au organizat întâlnirea cu proprietarii din zona de studiu în sala din Galați, b-dul George Coșbuc nr. 257 et. 1. La întâlnire au participat elaboratorul inițial al PUZ-ului d-na dr. arh. Liliana Buhociu, elaboratorul actual al PUZ-lui d-nul arh Mihai Puiu Bacalu și au fost invitați reprezentanții SC Apa Canal SA, SC Electrica SA, SC Distrigaz SA și Agenția pentru Protecția Mediului Galați. Observațiile/propunerile formulate din partea proprietarilor s-au referit la:

- ✓ alinierea construcțiilor, retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară;
- ✓ Funcțiunea zonei;
- ✓ Zona de protecție față de magistrala de canalizare;
- ✓ Indicatorii urbanistici maximali.

Referitor la variantele de plan prezentate de elaborator, în tabelele prezentate proprietarii au optat în totalitate pentru varianta 1, precum și pentru retrageri laterale de 1,5 m respectiv retrageri față de limite posterioare de 2 m.

La observațiile / propunerile formulate au răspuns punctual d-nul arh Mihai Puiu Bacalu, d-na dr. arh. Liliana Buhociu și reprezentantul SC Apa Canal SA așa cum este menționat și în procesul verbal nr. 14598/14.02.2018 și anume:

- ✓ alinierea construcțiilor, retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară s-au propus în corelare cu dimensiunile loturilor și cu reglementările legale în vigoare. Pentru loturile afectate de zona de protecție a magistralei de canalizare și pentru loturile atipice se vor face reglementări punctuale;
- ✓ Funcțiunea zonei - s-a răspuns că loturile sunt dimensionate astfel încât să permită realizarea doar de locuințe individuale;
- ✓ Zona de protecție între 3 - 4 m impusă față de magistrala de canalizare este necesar a fi respectată, întrucât este prevăzută de reglementările tehnice în vigoare;
- ✓ Indicatorii urbanistici maximali sunt prevăzuți în avizul de oportunitate.

In continuare redăm observațiile / propunerile formulate de proprietarii din zona de studiu, în cadrul procesului de consultare publică pentru elaborare PUZ, transmise pe e-mail și / sau înregistrate la Primăria municipiului Galați din str. Domneasca nr. 54, precum și punctul de vedere / răspunsul argumentat al elaboratorului.

CINE A FORMULAT OBSERVAȚIA	DESCRIEREA OBSERVAȚIILOR	RĂSPUNS
Hagiu Nuța Cristina	De acord varianta 1	
Tulug Laurențiu Marian	De acord varianta 1	
SC Leadtech SRL	De acord varianta 1 Retrageri laterale 1,5 m, 4 m față de aliniament, 2 m față de limita posterioară Atribuire teren de la E în schimbul suprafeței de teren aferenta zonei de protecție și siguranța conducta canalizare	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinamente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.
Iacob Romeo Dorin	De acord varianta 1	
Aftene George Iulian și Aftene Silvia	De acord varianta 1	
Ichim Florentin	Retrageri laterale 1,5 m, 4 m fata de limita posterioara Are CU 291/21.03.2016 și solicita	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de

	<p>sa construiasca conform plan situatie vizat spre neschimbare</p>	<p>limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minima de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p> <p>În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea si funcțiunile propuse.</p>
<p>SC Dandis Nuta SRL</p>	<p>De acord varianta 1</p> <p>Emitere AC conform cerintelor din CU 547/25.04.2017</p> <p>Retrageri laterale 3m si Codul Civil pe cealalta</p> <p>Regim de inaltime P+4E - H max 15 m sau defalcare regim inaltime pe functiuni</p> <p>POT max 45 %</p> <p>CUT 1,5 - 2,00</p>	<p>Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minima de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p>

		În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Coman Marin	De acord plansa 1 Teren grevat de sarcini - conducta canalizare Retrageri laterale 1,5 m, 2 m S și N	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Marius și Anamaria Mihai	De acord varianta 1 Retrageri fata de limitele laterale 1,5 m, fata de aliniament 4 m, fata de limita	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de

	posteroara 2m	<p>3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p> <p>În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea si funcțiunile propuse.</p>
Andrei Adrian	<p>Pentru loturi cu front la strada mai mic de 15 m - retrageri laterale cuprinse între 1 m - 3 m</p> <p>De acord varianta 1</p>	<p>Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posteroara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p> <p>În cazul certificatelor de urbanism</p>

		<p>eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.</p>
Pais Elena Eliza	<p>De acord varianta 1</p> <p>Retrageri laterale 1,5 m iar față de limita posterioara 2,5 m</p>	<p>Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p> <p>În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.</p>
Hotnogu Theodor Edmond	<p>De acord varianta 1</p> <p>Retrageri aliniam propus 3 m - 4 m, laterale 1 - 2 m, fata de limita posterioara 1,5 m</p>	<p>Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m</p>

		<p>față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p> <p>În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea si funcțiunile propuse.</p>
<p>Anghel Marian Enachi Gheorghe</p>	<p>Locuinte insiruite P+2 niveluri sau locuinte semicolective</p> <p>Retrageri fata de limita de proprietate spre strada 7 - 8 m</p> <p>Retrageri laterale - Cod Civil / 1 m</p> <p>POT 55 % CUT 1,4</p>	<p>Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minima de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p> <p>În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării</p>

		prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
Lungu Gianina	De acord varianta 1 Retrageri aliniament propus 3 m, laterale 2 m, fata de limita posterioara 3 m	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto și intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinamente vor fi de 3,00 m, excepție făcând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil. În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse.
SC Magic Food Industrie SRL	De acord varianta 1 Retrageri limite laterale 1 / 3 m, retrageri fata de strada 3 m, retrageri fata de limita posterioara 3 m Loturi amplasate pe colt	Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minimă de 3,00 m față de o limita laterala este

	<p>retrageri minime 3 / 4 m, respectiv Cod Civil (0,6 - 2 m) dupa caz</p> <p>P+E+M H max 12 m</p> <p>POT 50% - 55%</p> <p>CUT - insiruit 1,54 - 2,09</p> <p>Cuplat 1, 4 - 1,9</p> <p>Izolat 1, 4 - 1,9</p>	<p>destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p> <p>În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea si funcțiunile propuse.</p> <p>Indicatorii maximali sunt cei prevăzuți în avizul de oportunitate</p>
<p>SC Makinvest Com SRL</p>	<p>De acord varianta 1</p> <p>Retrageri limite laterale 1 / 3 m, retrageri fata de strada 3 m, retrageri fata de limita posterioara 3 m</p> <p>Loturi amplasate pe colt retrageri minime 3 / 4 m, respectiv Cod Civil (0,6 - 2 m) dupa caz</p> <p>P+E+M H max 12 m</p> <p>POT 50% - 55%</p> <p>CUT - insiruit 1,54 - 2,09</p> <p>Cuplat 1, 4 - 1,9</p> <p>Izolat 1, 4 - 1,9</p>	<p>Distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3,00 m, respectiv 1,00 m, iar față de limita posterioara a parcelei va fi de 3,00 m. Distanța minima de 3,00 m față de o limita laterala este destinata parcarii auto si intervenției în caz de necesitate. Pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi, limitele minime față de cele două alinimente vor fi de 3,00 m, excepție facând aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanța minimă este de 4,00 m. Față de celelalte limite, în cazul parcelelor de colț, se vor respecta prevederile Codului Civil.</p> <p>În cazul certificatelor de urbanism eliberate anterior aprobării</p>

		prezentei documentații, până la expirarea termenului de valabilitate al acestora, se vor aplica prevederile stricte privind amplasarea, configurarea și funcțiunile propuse. Indicatorii maximali sunt cei prevăzuți în avizul de oportunitate
--	--	---

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

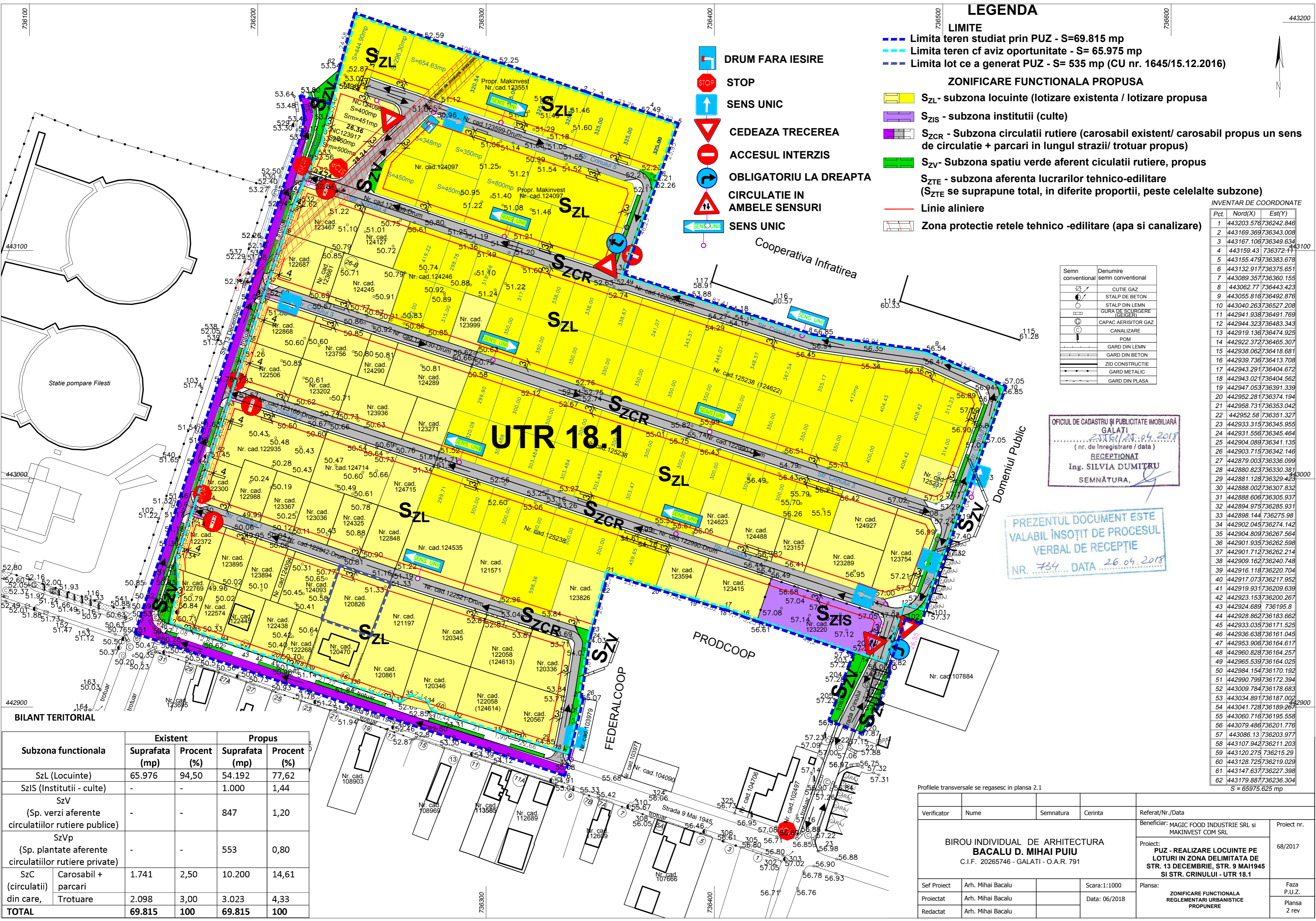
Având în vedere prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările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

ARHITECT -ȘEF
Dr. Arh. Dragoș Horia Buhociu



ÎNTOCMIT
Adriana Blaga





LEGENDA

- LIMITA**
- Limita teren studiat prin PUZ - S=69.815 mp
 - Limita teren cf aviz oportunitate - S= 65.975 mp
 - Limita lot ce a generat PUZ - S= 535 mp (CU nr. 1645/15.12.2016)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA**
- SZL- subzona locuinte (lotizare existenta / lotizare propusa)
 - SZIS - subzona institutii (culte)
 - SZCR - Subzona circulatii rutiere (carosabil existent/ carosabil propus un sens de circulatie + parcare in lungul strazii/ trotuar propus)
 - SZV- Subzona spatiu verde aferent ciclulatii rutiere, propus
 - SZTE - subzona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare (SZTE se suprapune total, in diferite proportii, peste celelalte subzone)
 - Linie aliniere
 - Zona protectie retele tehnico -edilitare (apa si canalizare)
- DRUM FARA IESIRE**
- STOP
 - SENS UNIC
 - CEDEAZA TRECEREA
 - ACCESUL INTERZIS
 - OBLIGATORIU LA DREAPTA
 - CIRCULATIE IN AMBELE SENSURI
 - SENS UNIC

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	443203.576736242.846	
2	443169.369736343.008	
3	443167.106736349.634	
4	443159.43	736372.11
5	443155.479736383.678	
6	443132.917736375.651	
7	443089.357736360.155	
8	443062.77	736443.423
9	443055.816736492.876	
10	443040.263736527.208	
11	442941.938736491.769	
12	442944.323736483.343	
13	442919.136736474.925	
14	442922.372736465.307	
15	442938.062736418.681	
16	442939.736736413.708	
17	442943.291736404.672	
18	442943.021736404.562	
19	442947.053736391.339	
20	442952.281736374.194	
21	442958.731736353.042	
22	442952.58	736351.327
23	442933.315736345.955	
24	442931.556736345.464	
25	442904.089736341.135	
26	442903.715736342.146	
27	442879.003736336.099	
28	442880.823736330.381	
29	442881.128736329.423	
30	442888.002736307.832	
31	442888.606736305.937	
32	442894.975736285.931	
33	442898.144	736275.98
34	442902.045736274.142	
35	442904.809736267.564	
36	442901.935736262.598	
37	442901.712736262.214	
38	442909.162736240.748	
39	442916.118736220.704	
40	442917.073736217.952	
41	442919.931736209.639	
42	442923.153736200.267	
43	442924.689	736195.8
44	442928.862736183.662	
45	442933.035736171.525	
46	442936.638736161.045	
47	442953.906736164.617	
48	442960.828736164.257	
49	442965.539736164.025	
50	442984.154736170.192	
51	442990.799736172.394	
52	443009.784736178.683	
53	443034.891736187.002	
54	443041.728736189.261	
55	443060.716736195.558	
56	443079.486736201.776	
57	443086.13	736203.977
58	443107.942736211.203	
59	443120.275	736215.29
60	443128.725736219.029	
61	443147.637736227.398	
62	443179.887736236.304	

Semn conventional	Denumire semn conventional
	CUTIE GAZ
	STALP DE BETON
	STALP DIN LEMN
	GURA DE SCURGERE (SEPER)
	CAPAC AERISITOR GAZ
	CANALIZARE
	POM
	GARD DIN LEMN
	GARD DIN BETON
	ZID CONSTRUCTIE
	GARD METALIC
	GARD DIN PLASA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
 25.09.2018
 (nr. de Inregistrare / data)
 RECEPTIONAT
 Ing. SILVIA DUMITRU
 SEMNATURA

PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL INSOIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPTIE NR. 734 DATA 26.09.2018

BILANT TERITORIAL

Subzona functionala	Existent		Propus		
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)	
SzL (Locuinte)	65.976	94,50	54.192	77,62	
SzIS (Institutii - culte)	-	-	1.000	1,44	
SzV (Sp. verzi aferente circulatiilor rutiere publice)	-	-	847	1,20	
SzVp (Sp. plantate aferente circulatiilor rutiere private)	-	-	553	0,80	
SzC (circulatii) din care,	Carosabil + parcare	1.741	2,50	10.200	14,61
	Trotuare	2.098	3,00	3.023	4,33
TOTAL	69.815	100	69.815	100	

Profilele transversale se regasesc in plansa 2.1

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BACALU D. MIHAI PUIU C.I.F. 20265746 - GALATI - O.A.R. 791				Beneficiar: MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL si MAKINVEST COM SRL Proiect: PUZ - REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STR. 13 DECEMBRIE, STR. 9 MAI1945 SI STR. CRINULUI - UTR 18.1
Sef Proiect	Arh. Mihai Bacalu		Scara:1:1000	Planşa: Faza P.U.Z.
Proiectat	Arh. Mihai Bacalu		Data: 06/2018	Planşa: 2 rev
Redactat	Arh. Mihai Bacalu			

PUZ – ”REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STRADA 13 DECEMBRIE, STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI” - UTR 18.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

• Zona studiată prin PUZ este delimitată la nord de limită parcele, la vest de strada 13 Decembrie, la sud de strada 9 Mai 1945, la est de limită parcele și are o suprafață de 6,98 ha (suprafața teren care a generat PUZ S=6,59 ha).

Acest PUZ a fost solicitat prin CU1645/15.12.2016 eliberat de Primaria Mun. Galați pentru d-nii. **Hagiu Enac și Hagiu Nuța - Cristiana** care doresc realizarea unei locuințe și împrejmuire teren, pentru imobilul situat în str. Crinului, lot 1/2 sau identificat prin nr. cadastral 120826, nr. Carte Funciara 120826.

S-a obținut **Avizul de oportunitate nr. 2/ASMG din 30.06.2017** din partea Primăriei Mun. Galați.

• Terenul lotului pentru care s-a obținut CU și Aviz de oportunitate are suprafața de 535 mp, cu o formă aproximativ dreptunghiulară în plan cu patru laturi (aproximativ 24,00 m x 22,00 m), categoria de folosință curți - construcții. **Acest teren face parte dintr-o zonă de 6.59 ha ce cuprinde mai multe loturi**, care au fost parțial vândute de către proprietarii inițiali SC MAKINVEST COM SRL și SC MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL către mai multe persoane fizice / juridice. Pentru unele din terenurile vândute s-au obținut certificate de urbanism, majoritatea pentru funcțiune rezidențială.

• În zona **se propune realizarea de locuințe pe loturi individuale**. În funcție de tipul parcelarului ales în raport cu spațiul stradal, elaboratorul propune modificări față de propunerile din PUG mun. Galați aprobat ale funcțiunii zonei, modificarea procentului de ocupare a terenului, reglementarea retragerilor, conformarea lotizărilor, respectiv realizarea de căi de acces rutiere și pietonale conform reglementărilor legale în vigoare, precum și stabilirea reglementărilor urbanistice specifice locuințelor individuale.

Titlul proiectului va fi: **„PUZ – Realizare locuințe pe loturi în zona delimitată de strada 13 Decembrie, strada 9 Mai 1945 și strada Crinului – UTR 18.1”**

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, art 32:

(1) *În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:*

c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat.

(5) *În situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul urbanistic general:*

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse în ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism.

(6) *Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau, dupa caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentatia tehnica în vederea obtinerii autorizatiei de construire.*

• **Vecinatati:**

Vecinatatile zona studiata prin P.U.Z.- UTR 18.1 – se prezinta astfel:

- la nord: domeniu privat, Cooperativa Infratirea
- la est: domeniu public, strada Crinului, Federalcoop
- la sud: strada 9 Mai 1945, Prodcoop,
- la vest: strada 13 Decembrie

• **Modul de integrare a investitiei in zona:**

Prin caracterul rezidential propus prin acest proiect, se va asigura integrarea zonei în cadrul vecinătăților existente, în care există multe locuințe individuale, precum și colective.

Prin acest PUZ se urmareste realizarea urmatoarelor obiective principale:

-se va asigura funcționarea principală de locuire a zonei studiate, în relatie corecta cu toate functiunile existente in vecinatate;

-se vor asigura fluxurile si circulatia interioara corecte, lesnicioase, in cadrul zonei, precum si necesarul de parcare si spatii verzi, in conformitate cu normele in vigoare;

- prin PUZ, se propune racordarea la rețelele existente în zonă, de delimitare cu apă, canalizare, gaze naturale, electrice și telecomunicații; echiparea edilitara a zonei se va realiza cu luarea in considerare a tuturor necesitatilor specifice, conforme cu functiunile, precum si a zonelor de protectie corespunzatoare, cu respectarea normativelor/legislatiei in vigoare;

-amplasarea cladirilor fata de vecinatati, orientarea spatiilor functionale majore fata de punctele cardinale, precum si regimul de inaltime propus, vor respecta legislatia in vigoare;

-de asemenea, si gabaritele spatiilor interioare vor trebui sa asigure un confort interior corespunzator functiunii de locuire.

- Pentru realizarea acestui proiect se propune varianta 1, dupa consultarea populatiei: Varianta in care circulatiile interioare carosabile vor avea latimea de 7m (circulatii cu sens unic cu parcare si trotuar doar pe o parte), care respecta intabularile deja realizate.
- Subzonele funcționale ale UTR 18.1 propuse prin acest PUZ sunt:

SzL – subzona Locuințe și comerț /servicii de proximitate

SzIS - subzona Instituții (culte) si servicii

SzCr - subzona Circulații rutiere

SzV - subzona Spații verzi amenajate

SzTE - subzona echipamente tehnico-edilitare

PREVEDERI MINIMALE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SzL – subzona Locuințe și comerț /servicii de proximitate

Generlități

Zona de studiu se prezinta ca un teren liber de sarcini (cu exceptia zonei de NV unde este traversat de o conducta magistrala de canalizare). La strada 9 Mai 1945 au fost ridicate deja pe baza autorizatiilor de construire doua locuinte.

Din punct de vedere functional, în zona invecinată sunt locuințe individuale și colective mici, țesutul urban este în general rezidențial, cu echipamente publice aferent, dar există și alte funcțiuni: comerciale, servicii, mica producție manufacturieră, servicii turistice.

În raport cu spațiul stradal există clădiri principale și clădiri secundare – anexe care au diverse poziții față de stradă.

Utilizări admise:

- (1) Locuințe individuale și colective mici cu regim maxim de înălțime P+2 niveluri +M, în regim de construire discontinuu (construcții înșiruite, cuplate sau izolate pe parcelă);
- (2) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafață mai mică de 150 mp privind: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică); activități de învățământ, tip grădiniță/afterschool/cluburi pentru copii; activități de sănătate, tip cabinete medicale, centre pentru preluarea analizelor medicale;
- (3) Instituții și servicii publice, birouri;
- (4) Activități productive manufacturiere nepoluante în spații cu suprafața construită mai mică de 100 mp;
- (5) Parcaje publice la nivelul solului;
- (6) Garaje de maxim 2 mașini doar în interiorul loturilor;
- (7) Spații pietonale, spații plantate, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- (8) Construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
- (9) Lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor.
- (10) Lucrări de modificare nestructurale: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției;
- (11) Lucrări de reabilitare: reabilitare termică a fațadelor, reabilitarea instalațiilor;

Utilizări admise cu condiționări:

- (1) Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- (2) Sunt admise funcțiuni comerciale și servicii profesionale, numai dacă suprafața acestora este mai mică de 150,00 mp (suprafața desfasurată) și nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare; unitățile de alimentație publică se pot amplasa numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

- (3) Schimbarea parțială a destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, grădiniță/afterschool/cluburi pentru copii, comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
- (4) Pensiuni, doar pentru practicarea microturismului.
- (5) Panourile publicitare se pot amplasa doar cu condiția respectării „Regulamentului privind publicitatea stradală în municipiul Galați”;

Utilizări interzise

- (1) Activități agrozootehnice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- (3) Spălătorii auto, ateliere mecanice, service auto, tinichigerii, ateliere de tamplarie, benzinării, vulcanizări etc., care pot crea riscuri pentru sanătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.,
- (4) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (5) Construcții provizorii de orice natură, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare, cu excepția amplasării temporare a acestora pe durata unor activități sau evenimente desfășurate pe durată limitată de timp;
- (6) Platforme de precolectare deșeuri urbane.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Autorizarea executării **parcelărilor noi**, în baza prezentului regulament, este permisă dpdv al suprafeței, formei, dimensiunilor, numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; 500 mp pentru locuințe colective mici;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- (2) Pentru parcelările realizate prin divizarea unor terenuri sau prin reconfigurarea unor terenuri alipite, sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent;
- (3) Pentru **parcele existente** - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață, cf. alin. (1)) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.;
- (4) **Parcelele existente** care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (cele referitoare la suprafață) pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Alinierea construcțiilor față de străzile de acces:

- str. 9 Mai 1945 și acolo unde se propun construcții înșiruite (indiferent de stradă: 3 m față de limita lot (aliniament);
- str. 13 Decembrie: 4 m față de aliniament (limita lot);
- str. Crinului 1: 3 m față de limita lot (aliniament);
- str. Crinului 2: 3 m față de limita lot (aliniament);
- str. Crinului 3: 3 m față de limita lot (aliniament);
- str. Crinului 4: 3 m față de limita lot (aliniament);

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a loturilor: min. 3,0 m;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale loturilor:

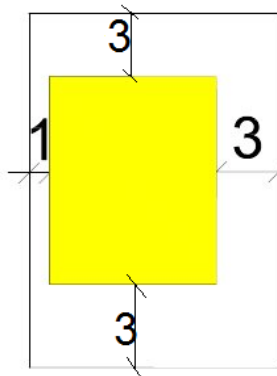
- pe o latura distanta minima va fi de 1,0 m, iar pe latura opusa va fi de min. 3,0 m

pentru a se putea asigura accesul in portiunea de 3,0 m a unui autovehicul (interventie sau parcare in incinta)

Pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi, limitele minime fata de cele doua alinimente vor fi de 3,00 m, exceptie facand aliniamentul la str. 13 Decembrie, unde distanta minima este de 4,00 m 9aceasta patand fi mai mare justificat de avizul detinatorului de retele). Fata de celelalte limite, in cazul acestor parcele de colt, se vor respecta prevederile Codului Civil.

În cazul situării la intersecția unor străzi, noile clădiri vor fi proiectate astfel încât să nu prezinte calcane față de cele două străzi.

Exemplu pentru alinierea și amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare:



drum

În cazul investițiilor importante ca funcțiune, volum, suprafața afectată, regimul de construire se va stabili prin PUD_numai dacă condițiile sunt îndeplinite cumulativ*;

** cu excepția investițiilor pentru care conform legislației specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborarea P.U.Z.*

- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

Circulații și accese

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Parcela este construibilă dpdv al acceselor numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (3) pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- (4) Pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele, accesul carosabil și semi carosabil în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- (5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- (6) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- (7) Parcele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **3,5 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții;
- (8) În cazul fronturilor continue la stradă/ construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- (9) Lucrările de amenajare ale acceselor pietonale și carosabile realizate pe teren proprietate privată se suportă în întregime de beneficiar.

Staționarea autovehiculelor

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții de locuințe	- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective; - 1 loc parcare /1 locuință unifamilială cu lot propriu;
Construcții comerciale, servicii	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă; - la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Construcții învățământ	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice;
Construcții de sănătate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru dispensar policlinic, dispensar urban; - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unități sanitare, creșe și creșe speciale, leagane de copii.

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a construcțiilor (locuințe) noi va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul regimului de înălțime **P+2+M**.

Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Arhitectura noilor clădiri va ține seama de încadrarea în țesutul urban, se va integra în caracterul general al zonei, și se va armoniza cu caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale etc;
 - **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, prin integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere, acolo unde este cazul;
 - **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, acolo unde este cazul;

Condiții de echipare edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă și capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.
- (3) În ceea ce privește echiparea edilitară, în zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, rețele electrice la care se vor face extinderi de rețele sau mărimi de capacitate a acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse pe cheltuiala beneficiarilor. Prin sistematizare verticală se va rezolva și evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare existentă.
- (7) Parcela pentru care se solicită echiparea în sistem individual (pentru alimentare cu apă și canalizare) trebuie să aibă acces la un drum public modernizat;
- (8) La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare; se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere;
- (10) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
- (11) În conformitate cu Directivele Europene, se recomandă ca noile construcții să folosească surse de încălzire regenerabile;

- (12) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (13) Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branșament la rețeaua cablată; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- (14) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă/canalizare, energie electrică, telecomunicații, a automatelor pentru semnalizare rutieră; montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor; în mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012;
- (15) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel; de asemenea, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobilă pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale, cu excepția telecomunicațiilor speciale;
- (16) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă;
- (17) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene; amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

Se vor respecta zonele de protecție impuse prin avizul SC Apa Canal și de normele în vigoare (nu se va construi în cadrul acestor zone de protecție).

Referitor la asigurarea echipării edilitare, Hotărarea Guvernului nr. 525 din 27.06.1996, republicată și actualizată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, prevede:

Art. 13

“(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

Art. 28 “Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.”

Spatii libere și spatii plantate

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- (3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- (5) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- (6) Terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- (7) În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- (8) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- (9) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Construcții comerciale	10%
Construcții de cult	20%
Construcții de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajari sportive	30%

Construcții de locuințe	20%
--------------------------------	------------

Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile noului cod civil cu privire la zidul comun;
- (2) În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat/plasă metalică/șipcă lemn cu interspații și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- (3) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- (4) Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- (5) Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri;
- (6) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din poli carbonat, pvc și alte materiale asemenea, cu durată redusă de exploatare.
- (7) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Regimul de construire	POT
Înșiruit /colectiv cu înălțime mică	55%
Cuplat	45
Izolată	40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de construire	CUT	
	P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înșiruit /colectiv cu înălțime mică	1.4	2.0
Cuplat	1.1	1.6
Izolată	1.0	1.4

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

P.O.T. ȘI C.U.T. SE POT DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.
PENTRU FUNCȚIUNILE PUBLICE, P.O.T. SI C.U.T. SE POT MAJORA FUNCȚIE DE CERINTELE PROGRAMULUI DE ARHITECTURA, PRIN PUZ.

- (1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor, precum și a etajului retras suplimentar, conform art. 12.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Capacități de transport admise

- (1) Capacitatea de transport a străzilor din zona de studiu este pentru transport auto de până la 3,5 t.
- (2) Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune numai pe lotul care a generat P.U.Z. Costurile investiției și ale lucrărilor conexe, necesare funcționării investiției, sunt acoperite în totalitate de către beneficiar.
- (3) Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin P.U.Z. și regulament local de urbanism aferent, în conformitate cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 care aprobă "*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal*", pe zone și subzone funcționale.

SzIS - subzona Instituții (culte) si servicii

Generlități

În zona studiată nu există instituții și servicii.

Utilizări admise

- (1) Construcții culte;
- (2) Instituții, servicii și echipamente publice;
- (3) Construcții de agrement/ locuri de joacă pentru copii;
- (4) Activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 100 mp;
- (5) Parcaje publice la nivelul solului;
- (6) Spații publice, pietonale, spații verzi;
- (7) Construcții aferente echipamentelor edilitare;

Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- (2) Amenajarea de terenuri pentru staționarea autovehiculelor, cu suprafața de maxim 1.000 mp construit la sol, în zone mai puțin vizibile din spațiul public, dar semnalizate corespunzător pentru potențialii utilizatori; amplasamentele nu vor stânjeni activitatea desfășurată zilnic în zonă și vor rezolva și/sau ameliora lipsa locurilor de parcare și traficul generat de alte funcțiuni existente în zonă;
- (3) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie să fie accesibile pentru utilizatori, dar amplasate discret (să nu fie vizibile direct din spațiul public);

Utilizări interzise

- (1) Este interzisă amplasarea spre arterele principale a structurilor de vânzare cu suprafața mare și medie (peste 500,00 mp) cu fațade oarbe, (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire).
- (2) Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la strada – construit și vor avea accesul carosabil asigurat.

Se interzic următoarele:

- (3) Activități productive de mari dimensiuni;
- (4) Activități agrozootehnice;
- (5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat;
- (6) Parcaje private (în construcții individuale);
- (7) Construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de -orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare, cu excepția amplasării temporare a acestora pe durata unor activități sau evenimente desfășurate pe durată limitată de timp;
- (8) Zone gospodărie comunala: cimitire.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru activitățile noi, se considera construibile parcelele cu minim 1000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 18,0 m);

Amplasarea clădirilor față de aliniament: 5 m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: 3m/5m

Circulații și accese

- (1) Pentru funcțiuni, altele decât locuirea, accesul carosabil se va realiza direct din artera de circulație și nu prin servitute de trecere;
- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

Staționarea autovehiculelor

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	<ul style="list-style-type: none"> - minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze, - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri
Construcții comerciale și servicii	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților – conform RLU PUG
Construcții culte	<ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

RH minim – P+1 (6,0 m la atic și 8,0m la coamă)

RH maxim - P+3 (12 m la atic și 15 m la coama)

Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

Condiții de echipare edilitara: idem SzL

Spatii libere și spatii plantate

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative și de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%
Construcții comerciale, servicii	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți

	interioare 10%
Construcții culte	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției 10%

Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun;
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Împrejmuirile vor fi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- (3) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale;
- (4) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

și

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

Suprafața parcela	POT (%)**	CUT**
Construcții P+1	50	1,0
Construcții P+4 ÷5	50	2,5

SzCr - subzona Circulații rutiere

Generlități

Accesele carosabile la care se va racorda circulația rutieră din interiorul zonei se prezintă astfel: la sud, str. 9 Mai 1945 (cu sens dublu de circulație); la vest str. 13 Decembrie (cu sens dublu de circulație) și la est, str. Crinului (cu sens dublu de circulație). Aceste străzi prezintă trotuare pe ambele părți.

Pentru realizarea acestui proiect se propun doua variante de solutie:

- Varianta 1 in care circulatiile interioare carosabile vor avea latimea de 7m (circulatii cu sens unic cu parcar si trotuar pe o parte), care respecta intabularile deja realizate.
- Varianta 2 in care circulatiile interioare vor avea latimea de 7 m si 9.5m (circulatii cu dublu sens cu spatiu verde pe o parte si trotuare pe ambele parti – pentru latimea de 9.5m) – presupune operatiuni de circulatie a terenurilor (donatii catre primaria mun. Galati / expropriari)

Utilizări admise

(1) Se admit urmatoarele functiuni:

- căi de comunicatie rutiera și constructiile aferente;
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate;
- parcaje publice;

Utilizări admise cu condiționări

- (1) Pentru toate constructiile, instalatiile și amenajarile aferente se vor obtine avizele/acordurile de protectie specificate prin R.G.U. și legislatia în vigoare;
- (2) Spatiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U);
- (3) Parcajele publice vor fi plantate și inconjurate de gard viu de minim 1,20 metri inaltime;
- (4) Panouri independente de reclama publicitara, care vor respecta regulamentul aprobat de Consiliul local Galati.

Utilizări interzise

- (1) Orice utilizari care afecteaza buna functionare și diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- (2) Orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor in zona, pentru modernizarea intersectiilor, precum și pentru realizarea spatiilor de parcare;
- (3) Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari și dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- (4) Panouri independente de reclama publicitară.

Accese carosabile:

- (5) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **3.5** metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare

- de 10 m (cu posibilitate de întoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (6) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (7) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (8) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (9) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.
- (10) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

Accese pietonale:

- (11) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (12) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curtilor cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (13) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (însiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Stationarea autovehiculelor

- (14) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
- (15) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (16) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (17) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

SzV - subzona Spații verzi amenajate

Utilizări admise

- (1) Numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul detinatorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

Utilizări admise cu condiționări

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (2) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.
- (3) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
- (4) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 70% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; în baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.
- (5) **Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza zonei studiate:**

Construcții comerciale (nu depozite comerciale) și alimentație publică, servicii

Minim 5% din suprafața totală a terenului - spații verzi cu rol decorativ și de agrement

Construcții de cult

Minim 25% din suprafața totală a terenului - spații verzi cu rol decorativ și de protecție

Construcții de învățământ

- pentru afterschool și cluburi ale copiilor spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;

Construcții de sănătate

- pentru creșe, leagăne de copii: minim 10 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei

- alte categorii de construcții pentru sănătate: minim 15% din suprafața incintei

Construcții și amenajări de agrement/ construcții de turism

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei.

Constructii de locuinte

Pentru toate tipurile de locuinte, atât în zonele de intravilan existent, cât și în zonele de extindere/parcelare, spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;

- in zonele de extindere/parcelare spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei

Utilizări interzise

- (1) Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- (2) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (3) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SzTE - Echipare tehnico-edilitară

Generlități

Echiparea edilitară din zonă este asigurată astfel:

1) rețele de apă și canalizare, pe strada 9 Mai 1945, pe strada 13 Decembrie și strada Crinului. Se menționează că pe strada 9 Mai 1945 există următoarele **rețele de apă**: conducta magistrală de apă OL Dn 1000mm (în axul străzii); conducta de apă Fn Dn 300mm (distanța bordura = 0,3m); conducta de apă Fn Dn 600mm (distanța bordura = 1m); conducta de apă OL Dn 100mm (distanța bordura = 0,5m); pe strada 13 Decembrie este în exploatare conducta magistrală de apă OL+Premo Dn 800mm, poziționată lângă gardul paralel cu strada, în interiorul loturilor.

Pe strada 13 Decembrie există colectorul de **canalizare** OV 60/90 cm și colectorul de canalizare OV 100/150 cm (în lungul străzii, spre strada 9 Mai 1945). Poziționarea rețelilor de apă și canalizare prezentate mai sus, este cf. cu avizul nr. 7114/20.03.2017, eliberat de SC Apa -Canal SA. În conformitate cu acest aviz, pe terenul studiat există proprietăți care sunt situate în zona de siguranță și protecție sanitară a conductei magistrale de apă OL+Promo Dn 800mm, precum și în zona de siguranță a colectorului de canalizare OV 100/150 cm; pentru aceste conducte este necesară stabilirea unor restricții în realizarea PUZ și anume, stabilirea zonelor specifice de intervenție, cf legislației în vigoare.

2) rețeaua de gaze naturale aflată în exploatarea DISTRIGAZ RETELE-ENGIE se află pe strada 9 Mai 1945 (cf aviz 311134159/22.12.2016)

3) rețeaua electrică – există rețele electrice aeriene (LEA)-Kv și linii electrice subterane (LES) 20Kv, 04Kv pozate la o adâncime de cca 0,6 -1m (cf.

aviz 30501615623/23.12.2016)

4) rețele de apă fierbinte - există o astfel de rețea, de la CET spre SC9, pe trotuarul strazii 13 Decembrie, pe trotuarul de vest al acestei strazi (cf aviz Electrocentrale Galati SA nr. 9289/372/21.12.2016)

5) rețea de apă caldă de consum și încălzire – cf aviz CALORGAL SA Galati nr 11684/14.12.2016, în zona nu există în exploatarea acestei societăți, astfel de rețele

6) rețea de telecomunicații - cf aviz TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, nr 600/14.12.2016, în zona sunt pozate cabluri Tc, fără a fi precizată amplasarea acestora.

S-a obținut autorizația de construire nr 481/17.08.2017 pentru executarea lucrărilor de extindere a rețelei de canalizare menajeră în interiorul zonei studiate, urmând ca la finalizarea lucrărilor de execuție, beneficiarii (SC MAKINVEST COM SRL și SC MAGIC FOOD INDUSTRIE SRL) să predea investiția către UAT -municipiul Galati, cu titlu gratuit și liberă de sarcină.

Utilizări admise

- (1) Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare;
- (2) Construcții și amenajări care previn riscurile tehnologice și limitează efectele acestora (lucrări de marcare și reparare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii).

Utilizări admise cu condiționări

- (1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- (2) În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorii nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare;
- (3) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile;

- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice; pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse;
- (5) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public; platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (6) Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este constructibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.
- (7) Se pot realiza construcții numai cu condiția respectării avizului ce se va obține pentru PUZ "REALIZARE LOCUINTE PE LOTURI IN ZONA DELIMITATA DE STRADA 13 DECEMBRIE, STRADA 9 MAI 1945 SI STRADA CRINULUI - UTR18.1", de la SC Apă-Canal SA Galați. Orientativ, până la obținerea aceluși aviz, se vor lua în considerare condiționările impuse prin avizul SC Apă-Canal SA nr. 7114/20.03.2017, care este anexat la prezentul RLU, făcând parte integrantă din acesta.

Utilizări interzise

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

Sef proiect,
Arh. Bacalu Mihai Puiu