

PROIECT DE HOTARARE

nr. 600 din 27.11.2019

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 23, aferent str. 1 Decembrie 1918, colț cu str. Tecuci (bloc S6B sc 1 și 2, bloc S6C), în vederea extinderii spațiilor comerciale astfel încât să formeze un ansamblu unitar în zona delimitată: la nord de strada Tecuci, la sud de bloc S6A, la vest de strada 1 Decembrie 1918 și la sud – est de aleea de acces.

*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 referatul de aprobare nr., a inițiatorului-Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

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

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

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

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

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

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. 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. 35046/03.06.2019, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 23, aferent str. 1 Decembrie 1918, colț cu str. Tecuci (bloc S6B sc 1 și 2, bloc S6C), în vederea extinderii spațiilor comerciale astfel încât să formeze un ansamblu unitar în zona delimitată: la nord de strada Tecuci, la sud de bloc S6A, la vest de strada 1 Decembrie 1918, la est și sud de alee acces, 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. 23, aferent str. 1 Decembrie 1918, colț cu str. Tecuci (bloc S6B sc 1 și 2, bloc S6C), în vederea extinderii spațiilor comerciale astfel încât să formeze un ansamblu unitar în zona delimitată: la nord de strada Tecuci, la sud de bloc S6A, la vest de strada 1 Decembrie 1918, la est și sud de alee acces, beneficiar S.C. Neidan 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. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și 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.

Art. 4 - Planului Urbanistic Zonal este valabil până la aprobarea unei noi documentații de urbanism de același nivel sau de nivel superior.

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,
Secretar General,
Radu Octavian Kovacs

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. 35046/03.06.2019, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 23, aferent str. 1 Decembrie 1918, colț cu str. Tecuci (bloc S6B sc 1 și 2, bloc S6C), în vederea extinderii spațiilor comerciale astfel încât să formeze un ansamblu unitar în zona delimitată: la nord de strada Tecuci, la sud de bloc S6A, la vest de strada 1 Decembrie 1918, la est și sud de alee acces, 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. 23, aferent str. 1 Decembrie 1918, colț cu str. Tecuci (bloc S6B sc 1 și 2, bloc S6C), în vederea extinderii spațiilor comerciale astfel încât să formeze un ansamblu unitar în zona delimitată: la nord de strada Tecuci, la sud de bloc S6A, la vest de strada 1 Decembrie 1918, la est și sud de alee acces, beneficiar S.C. Neidan 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. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și 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.

Art. 4 - Planului Urbanistic Zonal este valabil până la aprobarea unei noi documentații de urbanism de același nivel sau de nivel superior.

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,
Secretar General,
Radu Octavian Kovacs

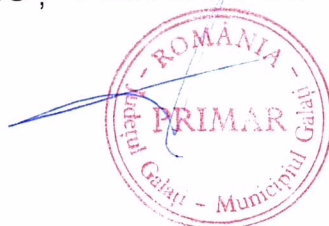
REFERAT DE APROBARE

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 23, aferent str. 1 Decembrie 1918, colț cu str. Tecuci (bloc S6B sc 1 și 2, bloc S6C), în vederea extinderii spațiilor comerciale astfel încât să formeze un ansamblu unitar în zona delimitată: la nord de strada Tecuci, la sud de bloc S6A, la vest de strada 1 Decembrie 1918, la est și sud de alee acces.

Urmare a solicitării S.C. Neidan S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, U.T.R. 23, U.T.R. 23, aferent str. 1 Decembrie 1918, colț cu str. Tecuci (bloc S6B sc 1 și 2, bloc S6C), în vederea extinderii spațiilor comerciale astfel încât să formeze un ansamblu unitar în zona delimitată: la nord de strada Tecuci, la sud de bloc S6A, la vest de strada 1 Decembrie 1918, la est și sud de alee acces, 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, 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. 1360113 / 27.11.2019

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, 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, Instituția Arhitect Șef propune analizarea planului urbanistic zonal (**P.U.Z.**), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, **UTR 23**, având suprafața de 4 110mp, aferentă str. 1 Decembrie 1918, colț cu str. Tecuci (bloc S6B sc 1 și 2, bloc S6C), în vederea *extinderii spațiilor comerciale* astfel încât să formeze un ansamblu unitar în zona delimitată la nord de strada Tecuci, la sud de bloc S6A, la vest de strada 1 Decembrie 1918, la est și sud de alee acces.

Documentația de urbanism : P.U.Z. a fost generată de imobilul situat în municipiul Galați, **str. 1 Decembrie 1918, nr. 2 S2, bloc S6B, parter**, identificat prin CF 124395, 102705, 102705-C1-U6, 127953, nr. Cadastral 124395, 124395-C1, 102705, 102705-C1-U6, 127953. Pentru această documentație a fost emis Avizul de Oportunitate nr.2/ASMG din 10.04.2019.

Inițiatorul, **S.C. NEIDAN S.R.L.** reprezentată de asociat unic Neicu Dan - solicită **extinderea unei construcții cu funcțiunea de spațiu comercial**, parter, astfel încât să formeze *un ansamblu unitar* cu construcțiile existente alăturate.

Construcția cu destinația de spațiu comercial ce aparține S.C. NEIDAN S.R.L., în baza Contractului de vânzare autenticat cu nr. 78/2018 de N.P. Nazare lulia. Trotuarul de protecție reprezintă proprietatea indiviză a locatarilor. Terenul pe care este propus a se realiza extinderea este parțial proprietatea indiviză a locatarilor (trotuar de protecție), parțial, **72mp, proprietatea privată a municipiului Galați** (nr. cadastral 127953), aflat în administrarea Consiliului local, conform H.C.L. nr. 620/23.11.2018. Pentru suprafața de 72mp, beneficiarul deține Contractul de Consesiune nr. 397/20.09.2019.

Terenul aferent extinderii are ca vecinătăți :

- la nord : corp adiacent – spațiu comercial proprietatea S.C. Neidan S.R.L.
- la sud : corp adiacent - spațiu comercial
- la est : tronson 1 bloc S6B – spațiu comercial proprietatea S.C. Neidan S.R.L.
- la vest : trotuar stradă 1 Decembrie 1918

Conform P.U.G. – R.L.U., parcela studiată este încadrată în **UTR 23 – Zone mixte de dezvoltare**, unde sunt prevăzute următoarele reglementări:

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții
- construcții administrative și birouri
- construcții financiar bancare
- construcții de cult, cu excepția mănăstirilor, schiturilor și cimitirelor
- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante
- construcții învățământ

Zona studiată prin P.U.Z. – reprezintă subzona **SZ1M** din cadrul U.T.R. 23, zonă mixtă, ce cuprinde imobilul care a generat documentația de urbanism, respectiv vecinătățile acestuia, asupra cărora investiția propusă produce impact. Zona studiată a fost delimitată conform Aviz de Oportunitate Nr. 2 / ASMG din 10.04.2019, Se propune realizarea unui **front coerent și unitar** la strada 1 Decembrie 1918, respectiv creșterea suprafețelor spațiilor comerciale din zona studiată. Soluția propusă în cadrul P.U.Z. are în vedere ca subzona U.T.R. 23.1 să păstreze caracterul U.T.R. 23 din care face parte, cea de zonă mixtă – locuințe/comerț/servicii. Reglementările pentru U.T.R. 23.1 sunt în general preluate din P.U.G. aprobat.

Prin P.U.Z. se propune posibilitatea extinderii spațiilor comerciale de la parterul blocului și cu posibilitatea de a se permite depășirea planului fațadei din proiectul inițial doar la nivelul parterului. Extinderea se va realiza numai după ce regimul juridic al terenului va permite acest lucru.

Utilizările permise: sunt cele reglementate prin R.L.U. – P.U.G., la care se adaugă: *extinderi ale spațiilor comerciale de la parter de bloc, numai pe înălțimea parterului, în vederea completării fronturilor existente cu aspect discontinuu și a realizării unui aspect unitar al fațadei.*

Regimul de aliniere pentru extinderile respective va respecta reglementările urbanistice din planșa A2, după cum urmează :

- pentru frontul de vest regimul de aliniere al construcțiilor este reglementat la 7,25 m fata de fatada de vest a blocului S6B;
- pentru frontul de nord regimul de aliniere al construcțiilor este reglementat la 3,90 m fata de fatada de nord a blocului S6B;
- pentru frontul de sud regimul de aliniere al construcțiilor este reglementat la 1,00 m fata de fatada de sud a blocului S6C;
- pentru frontul de est regimul de aliniere al construcțiilor este reglementat la 3,00 m fata de fatada de est a blocului S6C;

Prin P.U.Z. "Extindere Spatiu Comercial - generat de imobilul din mun.Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter" se stabileste ca în cazul extinderilor spațiilor de la parter de bloc indicatorii urbanistici vor fi : P.O.T. maxim = 80%; C.U.T. maxim = 0,80

Circulația principală în zonă se realizează din strada 1 Decembrie 1918 și din strada Tecuci. Realizarea investiției propuse nu implică modificări ale arterelor de circulație și păstrează soluțiile actuale de parcare. Se vor păstra traseele pietonale existente. Se vor asigura condițiile de acces pentru persoanele cu dizabilități în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare.

În zona studiată exista utilitățile urbane necesare. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele precum și concluziile studiului geotehnic.

Bilanț teritorial zona studiată prin P.U.Z. – UTR 23.1 : Suprafața totală a zonei studiate = **4110 mp**

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	<i>EXISTENT</i>	<i>PROPUS</i>
locuințe + comerț +servicii	1398 mp	1470 mp
Căi de comunicații carosabile și pietonale	2430 mp	2358 mp
Spații plantate	282 mp	282 mp
P.O.T. (%)	34,01%	35,77%
C.U.T.	1,36	1,38

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

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”.

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului, desfășurat pentru documentația P.U.Z. în cauză, *nu au existat observații*, așa cum rezultă din Raportul informării și consultării publicului nr. 35046/03.06.2019.

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. 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. 414 / 28.08.2019, 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

ȘEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDÉLCU

Redactat: Trăistaru D. / 18.11.2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 35046 / 0306 2019

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 - strada Tecuci, la sud - bloc S6A, la vest - strada 1 Decembrie 1918, la est și la sud - est - alee acces - obiectiv de investiție "Extindere spațiu comercial" - generat de imobilul din mun. Galați, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2 - inițiator S.C. Neidan S.R.L. reprezentată de domnul Neicu Dan

elaborator d-na arh. Mariana Gabriela Drișcu și d-nul arh. Radu Virgil Drișcu, SC 3D Concept SRL, mun. Galați, str. Ovidiu nr. 15, bl. LC5, ap. 5, telefon : 0336802273, e-mail : atelier3d@yahoo.com

Raportul informării și consultării publicului cf. H.C.L. nr. 238 / 2011, modificată și completată prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015

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. 120949/10.04.2019, 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; 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, au identificat proprietarii din zona studiată și anume Asociațiile de proprietari nr. 788 și nr. 760 pe care le-au notificat direct și prin poștă. Notificarea trimisă Asociației de Proprietari nr. 760 prin poștă a fost returnată având menționat pe plic „Avizat lipsă domiciliu”. Totodată investitorul privat / elaboratorul documentației de urbanism au afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în model, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenția elaborării planului și în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

În perioada de informare și consultare a publicului nu s-au mai înregistrat obiecțiuni / sugestii din partea proprietarilor.

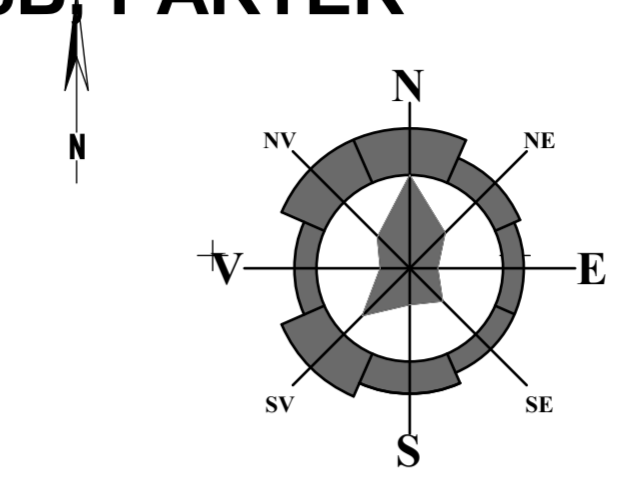
Prezentul raport al informării și consultării va fi afișat pe pagina web a primăriei și la sediul din str. Domneasca nr. 54.

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

INTOCMIT
Adriana Blaga

PUZ EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - GENERAT DE IMOBILUL DIN MUN. GALATI, STR. 1 DEC EMBRIE 1918, NR.2, S2, BL. S6B, PARTER



BILANT TERITORIAL

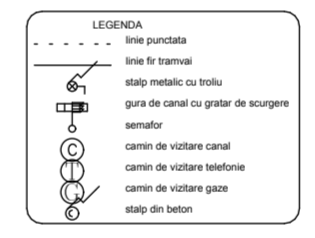
	EXISTENT		PROIECTAT	
	suprafata (mp)	procent (%)	suprafata (mp)	procent (%)
locuire +comert+servicii	1398	34,01	1470	35,77
cai de comunicatii carosabile si pietonale	2430	59,12	2358	57,37
spatii plantate	282	6,86	282	6,86
TOTAL teren studiat in PUZ	4110	100,00	4110	100,00
POT (%)	34,01		35,77	
CUT	1,36		1,38	

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiective de utilitate publica	Categoria de interes		
	Județean/Regional	Municipal	Cartier
Cai de comunicare			
str. 1 Decembrie 1918			
str. Tecuci			
trotuare			
Gospodarie comunală și echipare tehnico-edilitară			
Rețea alimentare cu apă			
Rețea canalizare			
Rețea termoficare			
Rețea electrică			
Rețea gaze naturale			
Rețea telefonie			

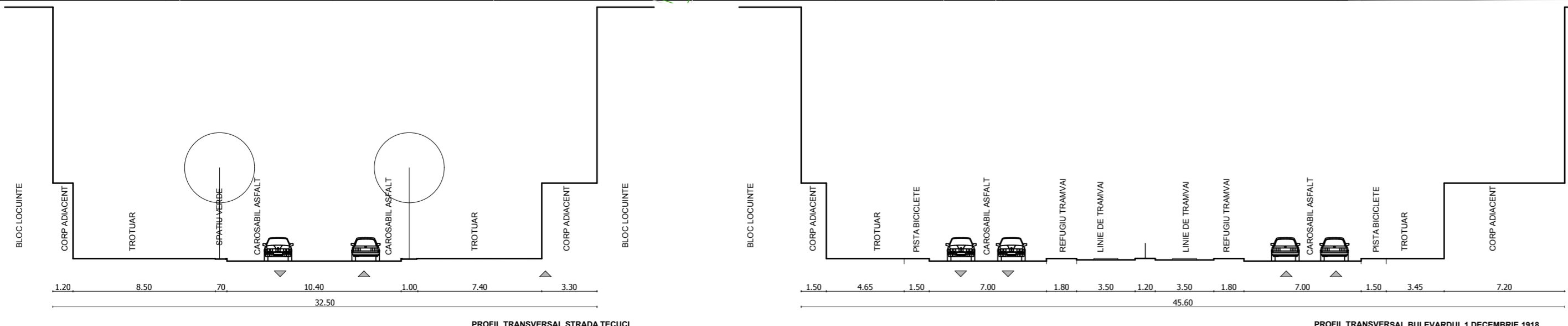
LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA TERENULUI STUDIAT
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- REGIM DE ALINIERE**
 - ALINIAMENT
 - ALINIERE
 - EDIFICABIL PROPUȘ
- ACESE AUTO SI PIETONALE**
 - ACCES AUTO SI PIETONAL
- ZONIFICARE FUNCTIUNI EXISTENTE**
 - ZONA MIXTA-LOCUINTE/COMERT/SERVICII
 - LOCUINTE COLECTIVE P+4E, P+4-5E
 - SPATII COMERCIALE/SERVICII
 - ZONA CIRCULATII RUTIERE/PIETONALE
 - ZONA SPATII VERZI
- ZONIFICARE FUNCTIUNI PROPUSE**
 - CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII GENERALE
- REGIM DE INALTIME-FUNCTIUNI MENTINUTE**
 - min. P/9.00 n, max P+5E/18.00 m
- REGIM DE INALTIME-FUNCTIUNI PROPUSE**
 - min. P/4.50 m, max P+5E/18.00 m
- PROFILE STRADALE**



PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎN SCURT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE NR. 353 / DATA 12.01.2019

S.C. PLANICAD 2010 S.R.L. BENEFICIAR: SC NEIDAN SRL
 MASURAT ing. Cristinel C. 07.03.2019
 DESENAT ing. Cristinel C. 07.03.2019
 VERIFICAT ing. Cristinel C. 07.03.2019
 PLAN TOPOGRAFIC
 Jud. Galati, mun. Galati, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, S2, bl S6B, parter



VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
3DConcept Proiectare Constructii Design				Beneficiar: S.C. NEIDAN S.R.L., Proiect nr. 1908/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500 1:250	Titlu proiect: EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din Galati, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, S2, bl S6B, parter
SEF PROIECT	arh.R.Driscu			Faza: PUZ
PROIECTAT	arh.G.Driscu		Data: oct.2019	Titlu planșă: REGLAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE PROFILE STRADALE
DESENAT	arh.R.Driscu			Planșă nr. A2 rev3

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	1
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din
mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care stabileste regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Prezentul Regulamentul local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. **EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter** .

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor. pe interg teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborării prezentului Regulamentului Local de Urbanism stau :

- **“Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati** “ aprobata prin HCL nr. 62/26.02.2015, rectificata prin HCL NR. 354/27.07.2017
- **AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 2 / ASMG din 10.04.2019** emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI

La intocmirea documentatiei s-au respectat :

- **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (RGU)** aprobat prin HGR. 525/27 iunie 1996.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu conditiile specifice terenului studiat.

- GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL-CADRU AL **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** – INDICATIV GM - 010 – 2000 aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 176 / N / 16 August 2000
- GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA **REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM** - INDICATIV GM – 007 – 2000 aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 21 / N / 10.04.2000

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul**, cu modificarile si completarile

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	2
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

ulterioare. El intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local al Mun.Galati si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevazute in Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

R.L.U. este elaborat in conformitate cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza:

- Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1) Terenul studiat in prezentul P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter este situat in intravilanul municipiului Galati , in UTR 23 - Zona Mixta - Siderurgistilor/Basarabiei .

In conformitate cu AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE nr. 2 / ASMG din 10.04.2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat de :

- la nord - strada Tecuci
- la sud - bloc S6A
- la vest - strada 1 Decembrie 1918
- la est si la sud - alee acces

Zona delimitata prin PUZ - UTR 23.1 - cuprinde imobilul care a generat documentatia de urbanism , respectiv vecinatatiile acestuia, asupra carora investitia propusa produce impact.

4.2) Spatiile verzi existente se vor pastra si reabilita

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	3
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

4.3) Depozitarea deseurilor se va realiza in incinta, iar evacuarea deseurilor se va face la un interval de timp stabilit prin contract de salubritate incheiat cu o firma de specialitate.

4.4) Serviciile necesare functionarii constructiilor propuse vor fi asigurate astfel incat sa nu afecteze circulatia pietonala si auto din zona si sa nu produca niciun fel de poluare (chimica, sonora, vizuala) asupra vecinatatilor

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1) Expunerea la riscuri naturale

Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii..

Toate constructiile din zona vor respecta normativele tehnice in vigoare conform legislatiei romanesti privind proiectarea, executia si exploatarea constructiilor.

5.2) Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă si canalizare, conform arte 11 din RGU , dupa cum urmeaza :

- 1) *Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.*
- 2) *În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.*
- 3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.*

Delimitarea zonelor de servitute se va face tinand cont de normativele tehnice in vigoare si de conditiile impuse prin avizele detinatorilor de utilitati. .

5.3) Asigurarea echipării edilitare

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

Asigurarea echipării edilitare se realizeaza conform plansei de specialitate ale P.U.Z., în functie de necesitățile de dezvoltare ale zonei si ale programelor guvernamentale privind modernizarea localităților rurale.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	4
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art. 13 din RGU, după cum urmează :

- 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.*

Orice construcție - în funcție de dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele de echipare tehnico-edilitară aferentă, poate fi realizată numai cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total, de către investitor.

În cazul în care cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției respective poate fi refuzată de către consiliul local.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile Art. 29 din R.G.U, după cum urmează :

- *Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.*
 - *Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.*
- Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.*

5.4) Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin PUZ.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în ANEXA. 1 la Regulamentul General de Urbanism.

5.5) Procentul de ocupare al terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului și în conformitate cu prevederile din documentația de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin HCL nr. 62/26.02.2015, rectificată prin HCL NR. 354/27.07.2017

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	5
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Sectiunea I

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile din RGU, Codul Civil , si sunt in functie de specificul constructiilor.

6.1) Orientarea fata de punctele cardinale

La autorizarea constructiilor se va tine seama, pe cit posibil, de prevederile art. 17 din R.G.U. (Anexa 3).

6.2) Amplasarea fata de drumurile publice

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

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere țin seama de prevederile OG 43/1997 republicata în 1998 și H.G. nr. 36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U , dupa cum urmeaza :

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții si instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și instalații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile complementare: magazine, restaurant etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructura ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sa temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

6.3) Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se înțelege linia de demarcatie intre domeniu public si domeniu privat.

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamente locale de urbanism , ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniament stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmui, etc.)

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	6
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

Se vor respecta prevederile art 23 din RGU .

In conformitate cu AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 2 / ASMG din 10.04.2019 "Prin PUZ se va studia posibilitatea de a se permite depasirea planului fatadei din proiectul initial doar la nivelul parterului. Extinderile vor fi constructii integrate in contextul spatial existent si se vor realiza numai dupa ce regimul juridic al terenului va permite acest lucru".

6.4) Amplasarea in interiorul parcelei

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

Se vor respecta prevederile art. 24 din Regulamentul General de Urbanism și din GHID PRIVIND ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM – 007 – 2000 aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 21 / N / 10.04.2000, precum și Codul civil, art. 461 – 471, art. 590 – 599 și art. 610 – 614.

Art. 24 - RGU: Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) *Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;*
- b) *Distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari :_

- Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor stabili în funcție de specificul construcțiilor.

Sectiunea a II-a

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1) Accesele carosabile

Se vor respecta :

- prevederile art. 25 din R.G.U.
- precizarile din GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM – 007 – 2000 aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 21 / N / 10.04.2000
- Codul civil, art. 617 – 620.

Art. 25: Accese carosabile

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	7
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la al. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la al. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

In cazul in care nu se pot respecta aceste conditii se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri si se vor respecta conditiile impuse de aceasta.

Conform anexei 4 la R.G.U., accesele si traseele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere în permanență

7.2) Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art. 26 din RGU, precizările din GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM – 007 – 2000 aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 21 / N / 10.04.2000 și Codul civil, art. 617 – 620.

Art. 26: Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesese pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neingrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.

Sectiunea a III-a

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

La realizarea de **rețele edilitare** in zona studiata in cadrul PUZ se vor respecta obligatiile rezultate din aplicarea prevederilor **art. 13 si art. 27, 28, 29 din RGU.**

8.1) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Conform art. 27 din RGU,

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii :

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	8
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare publica, atunci cand aceasta se va realiza

(3) Pentru celelalte categoriile de construcții se poate deroga de la dispozițiile al. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele

(4) Prevederile al. (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

8.2) Realizarea de rețele edilitare

Conform art. 28 din RGU,

- (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.

8.3) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU,

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la al. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Sectiunea a IV-a

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

9.1) Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din RGU și precizările din GHID PRIVIND ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM – 007 – 2000 aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 21 / N / 10.04.2000.

Art. 30 din RGU: Parcelarea:

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) Front la stradă de min. 8 , pentru clădiri înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	9
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---

- b) *Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
c) *Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;*
(3) *Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile al. (2).*

Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :

- sa aiba asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute)
- lotul sa aiba forme si dimensiuni care sa permita o amplasare corecta a constructiilor.

9.2) Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta :

- prevederile art 31 din RGU
- precizarile din GHID

Art. 31 din RGU: Inaltimea constructiilor

(1) Autorizare executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferentele de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament "cladiri imediat inecinate " sunt cele amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

9.3) Aspectul exterior al construcțiilor

Imaginea urbană este determinată de compoziția volumetrică a clădirilor, de finisajele exterioare utilizate, de compoziția urbană a spațiului (țesut urban, axe, regim de înălțime etc.)

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art. 32** din RGU privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

Art. 32 din RGU: Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public, se va acorda o atenție specială modului de amplasare si configurare a clădirilor adiacente drumurilor publice.

In scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari :

- modul de amplasare spre strada a anexelor gospodaresti in cazul locuintelor

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	10
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

- modul de amplasare spre strada a depozitelor si a constructiilor industriale si agricole
- sa nu fie amplasate constructii cu fatada posterioara spre strada
- sa nu fie folosite finisaje exterioare care sa degradeze imaginea strazii

Sectiunea a V-a

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

10.1) Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje / garaje, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

La configurarea, dimensionarea și poziționarea spațiilor destinate parcajelor auto se vor respecta prevederile RGU, art. 33., după cum urmează :

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*
- (2) *Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.*
- (3) *Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la prezentul regulament.*

10.2) Spatii verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

La configurarea spațiilor verzi se vor respecta prevederile art. 34 și Anexa 6 din RGU.

Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic Zonal în categoria zonelor verzi. De asemenea, este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.

Pe terenurile private, spațiile verzi sunt de mai multe categorii:

- Grădini de fațadă, care se plantează și se înierbează în scopul asigurării coerenței estetice vederii din spațiul public;
- Spatii plantate de protecție și spații plantate pe taluzuri

În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.

Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	11
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

10.3) Împrejmuiri

Împrejmuirile reprezintă construcțiile asau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU :

Art. 35 din RGU: Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*
- b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se va acorda o deosebită importanță împrejurărilor proprietăților în zona adiacentă drumurilor publice .

Împrejmuirile sunt de interes public pentru că participă la crearea imaginii urbane.

Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m; este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către domeniul public.

Porțile se vor deschide spre incintă.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Terenul studiat în P.U.Z. **EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter** constituie **subzona UTR 23.1** care este inclusă în UTR 23 - Zona Mixta - Siderurgistilor/Basarabiei .

Terenul studiat în prezentul PUZ cuprinde o singură subzonă funcțională :

Sz 1 - M - zona mixta locuinte/comert/servicii

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	12
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole, cuprinzind reglementari specifice:

Cap. 1. - Caracterul zonei - generalitati

art. 1 : Tipurile de zone functionale.

art. 2 : Functiunea dominanta a zonei.

art. 3 : Functiunile complementare admise zonei.

Cap. 2 - Utilizare functionala

art. 4 : Utilizari permise.

art. 5 : Utilizari permise cu conditii (Interdictii ternporare).

art. 6 : Utilizari interzise (Interdictii permanente).

Cap. 3 - Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art. 7 : Orientarea fata de punctele cardinale.

art. 8 : Amplasarea fata de aliniament.

art. 9 : Arnplasarea In interiorul parcelei.

art. 10: Amplasarea fata de drumurile publice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 11 : Accese carosabile.

art. 12 : Accese pietonale.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

art. 13 : Racordarea la retelele tehnico-edilitare.

art. 14 : Realizarea de retele tehnico-edilitare.

art. 15 : Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

art. 16 : Parcelarea.

art. 17 : Inaltirnea constructiilor.

art. 18 : Aspectul exterior al constructiilor. art. 19 : Indici admisibili:

art. 19 : Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - coeficientul de utilizare al terenului (C.UT)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si impreimuiiri

art. 20 : Parcaje.

art. 21 : Spatii verzi.

art. 22 : Imprejrnuiri.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	13
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

V.1. M - zona mixta locuinte/comert/servicii

CAPITOLUL I – CARACTERUL ZONEI - GENERALITATI

Sz 1 - M - zona mixta locuinte/comert/servicii se desfasoara pe intreaga suprafata a zonei studiate in prezentul PUZ.

Aceasta corespunde cu prevederile din documentia de urbanism - "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati " aprobata prin HCL nr. 62/26.02.2015, rectificata prin HCL NR. 354/27.07.2017 .

In conformitate cu aceasta documentatie de urbanism zonele mixte "contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si colective adiacente".

Art. 1 - Tipurile de subzone functionale care se intilnesc in cadrul zonei sunt:

- **M - zona mixta locuinte/comert/servicii**

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei:

- Zonele de tip M cuprind functiuni complexe: locuinte, comert, servicii

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei sunt:

- Spații plantate și spatii publice amenajate;
- Parcaje
- Servicii si echipamente tehnico -edilitare

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizarile admise

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

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	14
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

Funcțiuni existente și menținute:

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

Art. 5 - Utilizări admise cu condiționari

- se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public- spații comerciale, expoziționale, etc.;
- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/ echipamente publice;
- pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/ sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

Art. 6 - Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafață mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire). Acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă, construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a.

Se interzic următoarele:

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

CAPITOLUL III - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE

Sectiunea I

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea față de punctele cardinale – se va face conform prevederilor din m R.G.U art. 17 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament (pc. II.6).

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	15
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

Art. 8 - Amplasarea In interiorul parcelei

În cazul investițiilor importante ca:

funcțiune: locuinte colective, construcții comerciale, construcții administrative și birouri, construcții financiar bancare,

volum: înălțimea mai mare de P+3,

suprafața afectată (incluzând construcția și amenajările specifice): mai mare de 300 mp, **regimul de construire se va stabili prin PUD***; cu excepția investițiilor pentru care conform legii specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesară elaborarea P.U.Z.

- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4 niveluri și de maxim 20,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de peste P+4 niveluri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;

- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,0 metri dacă clădirile au până la P+4 niveluri și de maxim 20,0 metri dacă clădirile au peste P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de nu mai puțin de 3,0 metri pe una din laturi și minim 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală;

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	16
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

- In cazul in care se concesioneaza un teren in scopul extinderii unui spatiu existent , constructia proiectata se poate extinde pana la limitele terenului concesionat.

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament -

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 3 -5.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri;

- In cazul extinderii unui spatiu existent se permite depasirea planului fatadei din proiectul initial doar la nivelul parterului.

Extinderile permise vor fi constructii integrate in contextul spatial existent si se vor realiza numai dupa ce regimul juridic al terenului va permite acest lucru.

Aceste extinderi se vor alinia cu corpurile adiacente existente langa fatadele de la strazile 1 Decembrie 1918 si Tecuci , conform plansei A2 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Art. 10 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **art. 18 din RGU** si profilele transversale .

Sectiunea II

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă/ constructiilor ce formeaza curti interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0m si inaltime de 3,5m;
- accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	17
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

Art. 12 - Accese pietonale -

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

Sectiunea III

III 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Sectiunea IV

III 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

art. 16 - Parcelare

- suprafața minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafața mai mare de 2.000 mp și funcțiuni de importanță municipală/ supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR;

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	18
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

□ în cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistica, în cazul operatiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, constructiile vor mentine trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);

□ în zonele cu valoare arhitectural-urbanistica, în care există tesut caracteristic locuintelor individuale nu este admisa modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor si constructia unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuinte individuale, cu exceptia parcelelor situate la arterele principale de circulatie (categoria a I-a si a II-a), pe o adancime de maxim 30 m fata de front.

In cazul in care se concesioneaza un teren in scopul extinderii unui spatiu existent nu se impune o proportie si/sau o limita de suprafata pentru terenul care urmeaza sa fie concesionat.

Art. 17 - Inaltimea constructiilor

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel incat inaltimea maxima la coama/atic pe o distanta de minim 5 m de la aliniament sa nu depaseasca distanta intre aliniamente;

- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

	TIP UTR	RH niveluri / H maxim (meyti la coama/atic)	
		min *	max
UTR 23.1	Zona mixta - Siderurgistilor/Basarabiei	2 / 9 m	5 / 18 m

* Inaltimea minima este prevazuta pentru cladirile amplasate pe arterele principale (categoria I-a si a II-a) - front la strada

Art. 18 - Aspectul exterior al constructiilor -

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

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.;

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	19
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forț ăverticale 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.;

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

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

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

Art. 19 - Procentul de ocupare al terenului -

. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

	TIP UTR	Suprafat parcela/zona *	POT	CUT
UTR 32	Zona mixta - Siderurgistilor / Basarabiei	150 - 200 mp	45	1,5
		201 - 500 mp	45	2,5
		501 - 1000 mp	70	3,5
		Peste 1000 mp	80	4,8

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR 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.

Sectiunea V

III 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaie. spatii verzi si impreimuri

Art. 20 - Parcaje -

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

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative si de	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariatii si 1 loc suplimentar pentru microbuze,

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	20
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

birouri	<ul style="list-style-type: none"> - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale, - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariatii si un spor de 20% pentru invitati pentru sediile de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, sedii de birouri.
Constructii financiar - bancare (sedii si filiale de banci, sedii de societati de asigurari, burse de valori si marfuri)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 20 salariatii + un spor de 50% pentru clienti, - in functie de destinatia cladirii, amplasament si capacitate, parcajele pentru salariatii pot fi organizate impreuna cu cele pentru clienti, adiacent drumului public.
Constructii comerciale	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400- 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 -2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, - la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Constructii de cult	- minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee, - 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, tatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente
Constructii invatamant	<ul style="list-style-type: none"> - 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, - pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii de sanatate	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spatiul clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive, - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii, - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare, - pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 persoane, - pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	21
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

Constructii de locuinte	- 1 loc parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu, - 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuinte colective.
-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Art. 21 - Spatii libere si plantate -

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

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%
Constructii comerciale	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 2-5%
Constructii de cult	Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție 20%
Constructii culturale	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției 10 - 20%
Constructii de sanatate	Obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de locuinte	În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/ locuitor

Art. 22 - Imprejmuiri -

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- 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

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	22
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

VI. ANEXE

6.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL " PUZ EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter "

ALINIAMENT - limita dintre domeniul public si domeniul privat

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. In cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, in spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

ARIA CONSTRUITA - aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0.4 mp si nisele cu aria mai mare de 0.4 mp precum si terasele neacoperite.

ARIA DESFASURATA - suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1.80 m)

ANEXE ALE LOCUINȚELOR - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 mașini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deserveșc tehnico-edilitar construcția principală sau desfășurării unor activități de loisir.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	23
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

BILANT TERRITORIAL - evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

In calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate in subteran, suprafețele balcoanelor și ale teraselor deschise și nici cea a podurilor neutilizabile.

In cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CONSTRUCȚII CUPLATE / INȘIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate .

CONSTRUCTII PROVIZORII - constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire.

DOMENIU PUBLIC - apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietee, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fliviiilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor marine, interioare si al mării teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, deasemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrative-teritoriale(judete, municipii, orase, conune).

EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constand in trecerea in proprietatea statului, a judetelor municipiilor, oraselor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fara scop lucrativ, numai in scopul executarii unor lucrari de utilitate publica de interes national sau local, dupa o dreapta si prealabila despagubire, conform legii.

INFRASTRUCTURA - echiparea tehnica a unei localitatii sau a unui teritoriu cu retele tehnice, precum si instalatiile conexe subterane sau supraterane. Ex: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice termice, gaze, comunicatii, drumuri, retele stradale, sisteme de irigatii etc.

INSTITUTII PUBLICE - constructii si amenajari care adapostesc functiuni si activitati destinate utilitatii publice ce pot fi in regim de proprietate publica sau privata.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de constructii si amenajari, continuta in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului si instituita in conformitate cu

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	24
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

prevederile legale. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, in functie de continutul si nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerate grevata de o servitute si considerata, dupa caz, in registrul cadastral

INĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - înălțimea maximă, exprimată in metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei. Înălțimea maxima se masoara fata de terenul cu cota maxima de nivel

INĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ - înălțimea maximă, exprimată in metri, măsurată in planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

PARCELARE In sensul prezentului RLU, parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren in 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare in Cartea Funciară.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip PUZ.

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele in două părți. Părțile rezultate

constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip PUD.

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele intr-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul RLU.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției (Sc) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului (St). $POT(\%) = Sc / St \times 100$

In calculul proiecției nu vor fi incluse consolele in afara planului fațadei, balcoanele inchise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc.

Curțile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră in suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și in situația instrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL - generat de imobilul din mun. Galati, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 S2, bl. S6B, parter REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1908 / 2019 Faza : PUZ rev 3	25
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	----

măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

Intocmit :

arh. Driscu Mariana Gabriela
specialist R.U.R. atestat D, E

Verificat : Sef proiect

Arh. Driscu Radu Virgil
specialist R.U.R. atestat D, E

OCT. 2019