

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
CONSILIUL LOCAL

## **PROIECT DE HOTARARE**

**nr. ....din .....2017**

*privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, Zona Rizer, cuprinsa între strada Transilvaniei, strada Cezar, strada Bucovinei, strada Unirii și str. Lozoveni.*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucheanu;*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: .....*

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

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

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

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

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

*Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și punctul 29 alin. (2) și alin. (3) din Anexa 1 la H.C.L nr. 328 / 25.07.2013, modificata și completata cu H.C.L. nr. 317 / 27.08.2015 privind Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, din cadrul Primăriei municipiului Galați;*

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

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

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

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

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 40448/19.04.2017, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 13, Zona Rizer, cuprinsa între strada Transilvaniei, strada Cezar, strada Bucovinei, strada Unirii și str. Lozoveni, 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. 13, Zona Rizer, cuprinsa între strada Transilvaniei, strada Cezar, strada Bucovinei, strada Unirii și str. Lozoveni, beneficiar S.C. D. Nicu S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** – Reglementările privind autorizarea construcțiilor, a amenajărilor, a rețelelor și echipamentelor urbane se vor aplica în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4** - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, pâna la finalizarea acestora.

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,  
Secretarul Municipiului Galați,  
Radu Octavian Kovacs



**Beneficiar: S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI**

**Proiect nr.: 09/2016**

**Proiectant: OPPIDUM STUDIO S.R.L**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI,**

**Mun Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**



## FOAIE DE PREZENTARE

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>PUZ PENTRU ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI</b>
<b>Amplasament:</b>	str. Războieni, Nr. 196, mun. Galați jud. Galați
<b>Beneficiar:</b>	SC D.NICU S.R.L.
<b>Proiect nr.:</b>	09/2016
<b>Data elaborării:</b>	06.2017
<b>Faza:</b>	<b>P.U.Z.</b>
<b>Proiectant urbanism:</b>	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L.
<b>Șef proiect:</b>	Dr. Arh. Liliana Buhociu, atestat RUR C, D, E



## **BORDEROU GENERAL**

### **PIESE SCRISE**

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### **PIESE DESENATE** (cf. borderou de piese desenate)

- U0.0 ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU
- U0.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U0.2 ÎNCADRARE ÎN P.U.G. GALAȚI
- U1 PLANSA DE PREZENTARE PENTRU STUDIUL P.U.Z. PE  
SUPPORT TOPOGRAFIC
- U2.1 SITUATIE EXISTENTA – FUNCTIUNI SI CIRCULATII
- U2.2 SITUATIE EXISTENTA – PARCELAR – FORMA SI  
ORIENTAREA LOTURILOR
- U2.3 SITUATIE EXISTENTA – MASA URBANA - POT
- U2.4 SITUATIE EXISTENTA – REGIM DE INALTIME SI CUT
- U2.5 SITUATIE EXISTENTA – PARCELAR – SUPRAFATA
- U2.6 SITUATIE EXISTENTA – PARCELAR – MARIMEA  
FRONTULUI LA STRADA
- U2.7 SITUATIE EXISTENTA – TIPOLOGIE CONSTRUCTII
- U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U4 REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE
- U5 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



**ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI,  
STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI  
STRADA LOZOVENI,**

Strada Războieni, Nr.196, municipiul Galați, județul Galați

**A. PIESE SCRISE**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

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

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrare în localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4.1. Relief
  - 2.4.2. Clima
  - 2.4.3. Condiții geotehnice
- 2.5. Organizarea circulației
- 2.6. Ocuparea terenurilor
  - 2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
  - 2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
  - 2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit
  - 2.6.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
  - 2.6.5. Asigurarea cu spații verzi
  - 2.6.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- 2.7. Echiparea edilitară
  - 2.7.1. Alimentarea cu apă
  - 2.7.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale
  - 2.7.3. Alimentarea cu energie electrică
  - 2.7.4. Telecomunicații
  - 2.7.5. Alimentare cu gaze naturale
- 2.8. Probleme de mediu
  - 2.8.1. Calitatea aerului
  - 2.8.2. Calitatea apei
  - 2.8.3. Calitatea solului și subsolului
  - 2.8.4. Zgomot și vibrații



2.8.5. Biodiversitate

2.8.6. Managementul deșeurilor

2.8.7. Riscuri naturale

2.9. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

3.6.2. Canalizarea

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

3.6.4. Telecomunicații

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

3.8.2. Determinarea circulației terenurilor între deținători

### **4. CONCLUZII**



# ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI,

Strada Războieni, Nr. 196, municipiul Galați, județul Galați

## PIESE SCRISE MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. – Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni
Amplasament:	str. Războieni, Nr. 196, mun. Galați jud. Galați
Beneficiar:	SC D.NICU S.R.L.
Proiect nr.:	09/2016
Faza:	P.U.Z.
<b>Proiectant general:</b>	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L
Șef proiect:	Dr. Arh. Liliana Buhociu
<b>Proiectant urbanism:</b>	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L. Dr. Arh. Liliana Buhociu, atestat RUR C, D, E Ms.Urb. Laura Adriana Drăgan, atestat RUR D3, Dz0, E
<b>Data elaborării:</b>	06.2017

#### 1.2.Obiectul lucrării:

- Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind, toate sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară.





Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificat de Urbanism, în cazul de față prin CU nr.424 din 14.04.2016 în vederea construirii unui imobil cu 3 apartamente.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi prelucrate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr.424 din 14.04.2016, eliberat de Primăria Municipiului Galați pentru realizarea investiției ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI", strada Războieni, Mun. Galați, jud. Galați și se întocmește la solicitarea Primăriei Municipiului Galați.

Zona studiată P.U.Z. este situată în intravilan, în zona centrală a municipiului Galați, are o suprafață de 64919.00 mp și este delimitată la nord de Str. Transilvaniei, la est de Str. Lozoveni, la vest de Str. Unirii, la sud de Str. Cezar și la sud-vest de Str. Bucovinei.

Terenul parcelei ce a generat PUZ este situat în intravilan, în zona centrală a municipiului Galați, pe Str. Războieni, Nr. 196, județul Galați, și este delimitat la nord de locuințe proprietate privată, Popa Loredana; la sud de locuințe proprietate privată, Ștefănașe Mircea. la est de locuințe proprietate privată și la vest de Str. Războieni.

Terenul parcelei ce a generat PUZ are suprafața de 1269.00 mp (în acte), 1242,14 mp (măsurată), cu o formă aproximativ dreptunghiulară în plan cu patru laturi (aproximativ 73,16 m x 17,99 m), categoria de folosință curți - construcții. Terenul este proprietatea beneficiarului SC D.NICU S.R.L.



Amplasarea zonei de studiu în Municipiul Galați

Terenul studiat reprezintă o excepție alături de cele două parcele prezentate în analize datorită dimensiunii mai mari ( $S = 1242,14 \text{ mp}$ ) față de terenurile de până în  $1000.00 \text{ mp}$  care predomină în zonă. Prin faptul că terenul deși este mai mare este tratat ca un teren de mici dimensiuni și că imobilul propus păstrează caracteristicile din zonă fiind la scara caselor din jur, se propune ca zona studiată prin PUZ să nu cuprindă întreg UTR 13, ci numai o parte a acestuia, între străzile Transilvaniei, Lozoveni, Cezar, Razboieni, Bucovinei și Unirii, cu suprafața de  $6.49 \text{ ha}$ , față de  $66.85 \text{ ha}$  ale întregului UTR 13.

#### Obiective urmărite prin PUZ

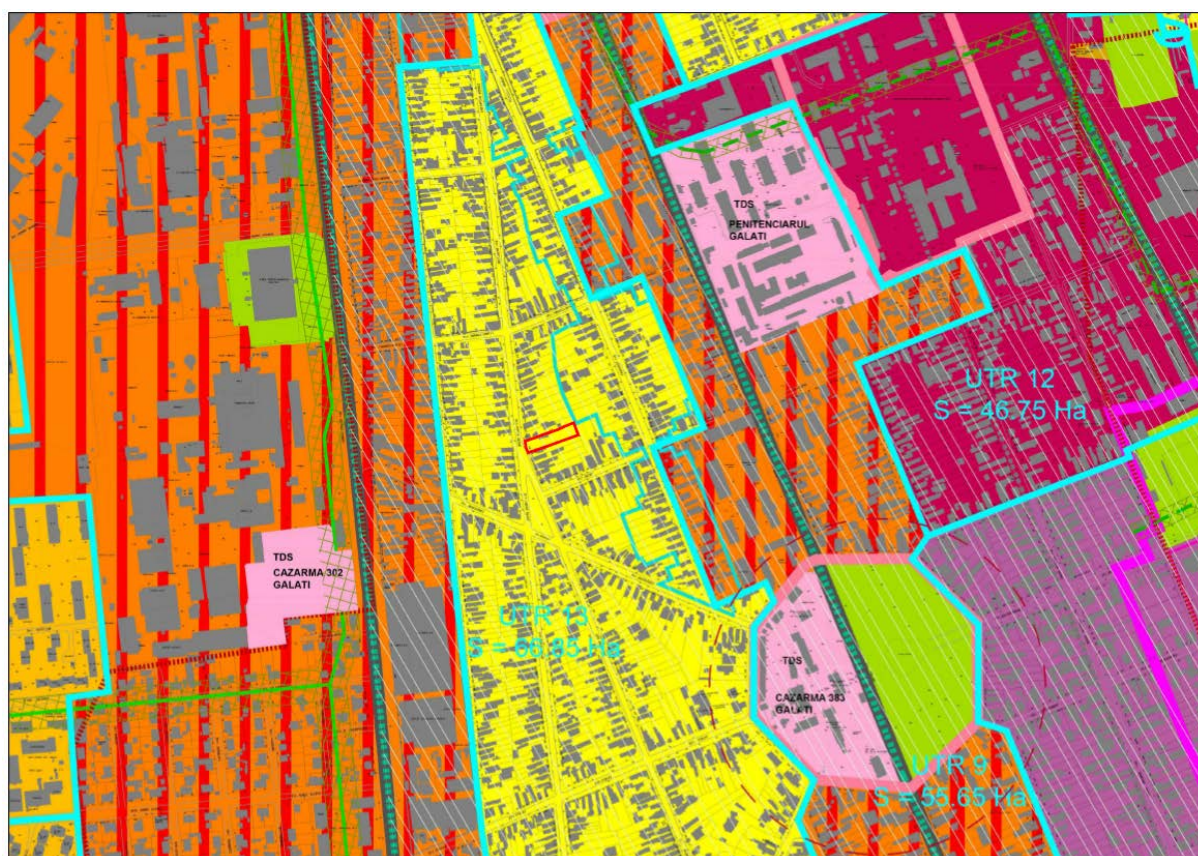
- racordarea la rețelele din zonă;
- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei, respectându-se și prevederile PUG, cu păstrarea funcțiunii existente, dominante de locuire a zonei;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul în incintă se realizează de pe latura de V din strada Războieni, pe latura mică.



Conform P.U.G.- R.L.U. Municipiul Galați aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015, zona propusă a fi studiată prin PUZ și generată de amplasamentul mai sus menționat se află în intravilanul mun. Galați și este inclus total pe un UTR, astfel:

UTR cf. PUG municipiul Galați, aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015	Suprafața totală	Suprafață teren ce a generat PUZ în UTR
UTR 13 (Zona centrală)	66.85 ha	1242.14 mp



Extras din PUG aprobat –UTR 13

### 1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- PUG și RLU mun. Galați aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015
- Metodologie privind conținutul cadru conținut al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect

Alte informații au fost preluate de la:

- Primăria Municipiului Galați
- documente surse internet

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

#### Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată de M.L.P.A.T.

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
- HOTARÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
- Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN): Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea nr. 71/ 1996 ( actualizare Proiect lege /2004)



Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.

Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.

Secțiunea IV- Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.

Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.

- Hotărârea nr. 1 519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic General"

- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"

- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic de detaliu"

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata);

- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);

- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);

- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);

- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);

- Legea apelor nr. 107/1996;

- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);

- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;

- Codul civil;

- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

- Ordonanța de urgență nr. 7 din 02 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin OUG 7/2011 și OUG 7/2013;

- Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 din 1996.

- Ordinul nr. 108 al Ministerului Administrației și Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei și al cartografiei.

- Hotărârea nr. 436/31 mai 2010 privind aprobarea și însușirea inventarului actualizat al bunurilor care aparțin domeniului public al Județului Galați;

- Hotărârea nr. 334/30.10.2001, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Galați, M. Of. Nr. 605 bis., 15 august 2002;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- OUG 195/2005 privind Protecția Mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MMDD nr. 1269/2008 privind încadrarea localităților în cadrul Regiunii 2, potrivit prevederilor Ordinului MAPN nr. 745/2002 privind stabilirea aglomerărilor urbane și clasificarea aglomerărilor și zonelor pentru evaluarea calității aerului în România.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### Scurt istoric

Zona studiată cuprinde o parte din zona centrală a orașului Galați, cu valoare deosebită.

Aflat pe malul stâng al Dunării, orașul s-a dezvoltat la intersecția drumurilor comerciale navale și terestre ce legau sudul Europei de partea nordică a ei și de Asia Mică.

Lumea bizantină, continuatoare a Imperiului Roman, în ciuda faptului că teritoriul care, între secolele al II-lea și al IX-lea, este supus, pe rând, migrației goților, slavilor, cumanilor, bulgarilor, turanicilor, tătarilor, încearcă să preia stăpânirea asupra așezării, aceasta menținându-se cel puțin ca nod comercial. Această poziție, la care s-au adăugat bogăția peștelui și influența economică a Dunogetiei învecinate, a condus la transformarea așezării pe parcursul secolului al XV-lea, aceasta căpătând profilul unui târg permanent la începutul secolului al XVI-lea.

Asemenea tuturor celorlalte așezări urbane moldovenești, târgul Galaților s-a ridicat pe pământ domnesc. Întregul teren din vatra târgului, precum și suprafețele agricole aflate în imediata vecinătate a acestuia au aparținut inițial domniei.

Ulterior, la un moment rămas încă necunoscut, domnia a dăruit o parte din aceste terenuri comunității orășenești pentru hrană (constituind astfel țarina sau moșia târgului), iar restul a fost păstrat în cadrul domeniului domnesc (locurile domnești).

Între secolele al XVI-lea și al XVIII-lea, localitatea a fost, în numeroase rânduri, devastată fie de tătari, fie de turci, fie de campaniile de război ruso-turco-moldovenești, polono-turce, purtate în sud-estul Moldovei și în Dobrogea, însă, de fiecare dată, târgul medieval s-a regenerat, datorită activității intense portuare și a rutelor comerciale ce se reluau imediat ce campaniile militare încetau. Comerțul era liber și putea fi practicat de orice negustor, indiferent de nație și religie.

Apar negustori bogați români, dar mai ales străini, unii dintre ei ctitori de biserici și se creează o parte din rețeaua stradală principală dedicată comerțului. Aceasta se menține până astăzi, în zona de est, între actuala stradă Traian, Domnească, Dogăriei și malul Dunării. Construcțiile ce bordau aceste străzi erau majoritatea din lemn și s-au pierdut. O rețea de tunele și pivnițe ce se mai păstrează încă, legau imobilele și constituiau, la nevoie, și galerii de fugă. Acestea s-au păstrat parțial.

Pe planul întocmit de Merkelius, consulul austriac la București în anul 1793, pentru Galați, sunt însemnate trei ulițe fără a fi și numite.

După primirea statutului de porto-franco de către orașul Galați, s-a luat și decizia extinderii pe platou, pe deal, a orașului în partea denumită „orașul nou”, iar Comisia Înfrumusețării” sau „Comisia Emboricească”, constituită prin același document domnesc, a prevăzut și întocmirea unui plan de îndreptare a ulițelor, plan care, în cele din urmă, îi va fi atribuit inginerului I. Rizer.

Zona studiată și învecinată se caracterizează prin țesut rezultat din evoluția localității în timp, spontan, apărut în urma unor planuri de sistematizare, creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice.

**In zona predomina locuintele tip vagon alinate la strada, in sa se intalnesc doua loturi atipice care au rezultat in urma alipirii a doua parcele mai mici, ce au suprafete mari, frontul la strada mare, POT si CUT diferite fata de celelalte parcele. Pe cele doua parcele se afla locuinte cu volume mari atat ca suprafata cat si ca inaltime.**

**Datorita comasarii parcelelor, rezulta suprafete mai mari, iar constructiile noi sunt retrase mai mult de la strada.**

**Se remarca faptul ca aceste constructii sunt retrase mai mult de la strada, nu creeaza probleme de insorire si respecta normele ISU.**

## **2.2. Potențial de dezvoltare**

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

## **2.3. Încadrare în localitate**

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind “Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni”, str. Războieni, mun. Galați, jud. Galați se situează în intravilan, în zona centrală a municipiului Galați.

Din punct de vedere administrativ - municipiul Galați este situat în partea de sud - est a județului Galați, fiind amplasat înspre gurile de vărsare ale râurilor Siret și Prut în fluviul Dunărea. Intravilanul existent al municipiului (trup A) cuprinde o suprafață de 5856.43 ha, față de o suprafață intravilan a UAT de 5920.78 ha iar suprafața teritoriului administrativ este de 24363,37 ha, aceasta incluzând și Lacul Brateș. Suprafața teritoriului administrativ a rămas neschimbată față de PUG anterior.

Conform Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, Municipiul Galați este o localitate urbană de rangul I, conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități.

Vecinătățile amplasamentului propus se prezintă, conform ridicării topografice realizate, astfel:

-la nord: Str. Transilvaniei;

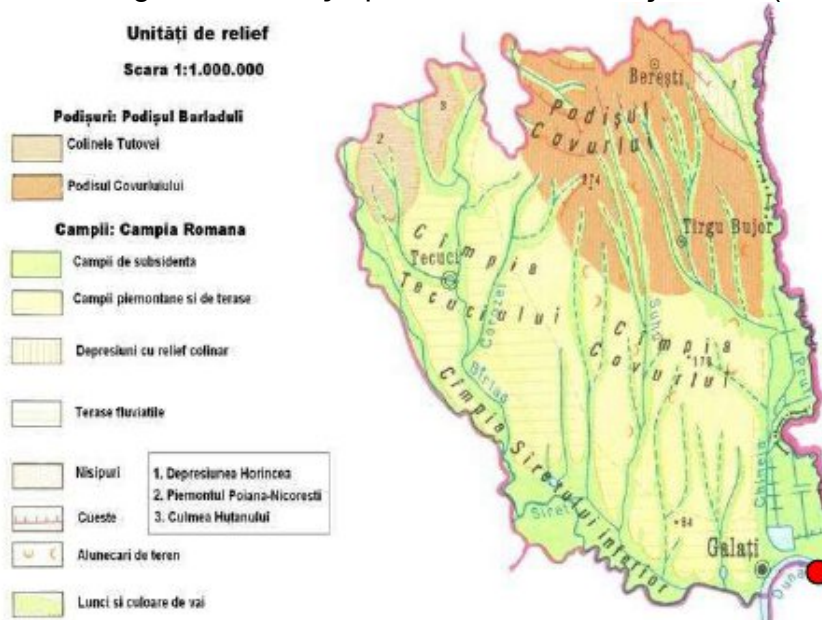
- la est: Str. Lozoveni;
- la vest: Str. Unirii;
- la sud: Str. Cezar
- la sud-vest: Str. Bucovinei

Zona a fost delimitată ținând cont de propunerea justificată a elaboratorului, astfel încât să cuprindă vecinătățile construite asupra cărora investiția propusă poate produce impact direct, cu menținerea zonelor constituite și pentru care în funcție de caracterul locuințelor, tipul parcelarului și configurația în raport cu spațiul stradal, elaboratorul poate propune completari ale funcțiilor.

## 2.4 Elemente ale cadrului natural

### 2.4.1. Relieful

Municipiul Galați este situat la limita de est a teritoriului țării, în partea de S-SE a teritoriului județului, între confluențele Siretului și Prutului cu fluviul Dunărea, pe terasele cele mai avansate ale Podișului Moldovei, singurul loc unde Câmpia Covurlui înaintea până la malul Dunării. Relieful municipiului Galați se prezintă sub formă de luncă și câmpie colinare cu altitudinea maximă de 94 m, conform datelor derivate din modelul digital de elevație prezentat de Jarvis și colab. (2008).



Harta unităților de relief

### 2.4.2. Clima

Zona Municipiului Galați aparține sectorului de climă temperat continentală cu nuanțe excesive (iarni geroase și veri călduroase și secetoase). Aceasta se datorează influenței directe a maselor de aer continental, de origine asiatică (uscate și reci - iarna, calde sau foarte calde și uscate - vara). Vântul predominant este Crivățul (cel



din sectorul nordic) care reprezintă 29% din frecvența anuală a vânturilor. Al doilea vânt predominant este cel din sectorul sudic, cu o frecvență de 16% ce bate mai mult vara, fiind destul de uscat.

Temperatura media anuală = 10,7°C. Temperatura medie maximă (luna iulie) = 28,5°C. Temperatura medie minimă (luna ianuarie) = - 4,8°C. Precipitațiile sunt reduse, oscilând între 400 și 500 mm anual (media precipitațiilor 485,7 mm/an) . Presiunea medie la nivelul stației locale: 1008,4 mb. Viteza medie a vântului = 4,1 m/s. Durata de strălucire a soarelui 186,2 ore/an.

### 2.4.3. Condiții geotehnice – cf. *Studiu geotehnic*

**Morfologic**, zona studiată este situată în partea de sud a unității de relief majore – Podișul Moldovei și anume Câmpia Covurluiului. Aceasta subunitate de relief este formată dintr-o serie de câmpuri ce coboară în trepte către zona de luncă a Siretului. Identificăm o succesiune de coline și văi domoale orientate de regulă nord – sud, cu o pondere scăzută a versanților și o creștere a suprafețelor inter-fluviale. Municipiul Galați este situat în partea de sud a Câmpiei Covurluiului dezvoltându-se, într-un procent însemnat pe zona de terasă, dar și pe zona inter-fluvială, într-o proporție mai scăzută.

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este situat pe zona de terasă joasă a Siretului. Terasa Siretului și zona pantei de racord dintre acestea sunt constituite în suprafață pe cca. 30 – 70 m din depozite cuaternare de natură eoliană (loessuri și pământuri cu structură loessoidă), care reazemă în adâncime pe depozite aluvionare prăfoase argiloase și nisipoase.

**Geologic**, zona studiată aparține zonei de limita dintre partea sudică a unității structurale majore Platforma Moldovenească și Orogenul Nord -Dobrogean. Platforma Moldovenească este unitatea geologică situată la estul Carpaților Orientali delimitată de aceștia de fală Pericarpatică. Platforma Moldovenească prezintă trăsături de relief imprimite de litologia depozitelor constituente. Soclul platformei este alcătuit din paragneise plagioclastice și ortogneise roșii sau cenușii cu microclin, fiind străbătut de filoane cu pegmatite de vârstă precambriană.

Cuvertura sedimentară ce acoperă roca de bază are o grosime de cca. 300 m fiind constituită din gresii, marnocalcare, nisipuri și pietrișuri de vârstă Paleozoic - Mezozoică. La zi apar numai cele recente, formațiuni Neogene respectiv cele Pliocene și Cuaternare.

Urmează jurasicul superior – titonic, reprezentat prin depozite în facies lagunar – calcare cu intercalații de anhidrite. De la sfârșitul jurasicului până în cretacul mediu, zona a fost exondată, fiind supusă eroziunii subaerene, ceea ce a dus la înlocuirea câmpiei de acumulare jurasică fluvio-marină, cu una sculpturală.

A urmat o importantă transgresiune, prin coborârea zonei, astfel încât în neogen (badenian - sarmațian) s-au acumulat depozite cu grosimi mari - cca. 1.000 m, reprezentate prin marno-argile cu gipsuri, marne, gresii și calcare cu *Mastra vitaliana*. În meoțian se extinde faciesul deltaic-fluvio-lacustru.

Pe măsura retragerii spre sud a liniei de țărm, faciesul fluvio-lacustru generat de aportul sporit al râurilor (care veneau dinspre nord-vest și nord), s-a extins, fiind continuat în partea superioară de depozite pleistocene (cuaternar); Pleistocenul

mediu apare în depozite fluvio-lacustre sau chiar marine - argile, argile nisipoase, nisipuri apar la zi în malul Siretului la Barboși, și în cel al Dunării, la Galați.

Pliocenul (ponțian - dacian), apare ca marne argiloase-nisipoase subdepozitele loessoide ale terasei superioare (câmpul înalt).

Cuaternarul recent – Holocen superior – este dezvoltat în zonele de luncă, fiind constituit din depuneri aluvionare prafoase nisipoase argiloase și nisipuri local în amestec cu pietriș. Grosimile acestor depuneri sunt relative mici, fiind cuprinse între 2 – 15 m.

Loessurile sunt depozite sedimentare, neconsolidate, macroporice, de origine eoliană, cu aspect poros, în general de culoare galbenă, constând mai ales din praf silicios și argilos. Depozitele loessoide ating grosimi 30-70 m. Acestea sunt pământuri sensibile la umezire care sub o încărcare dată sau sub greutatea proprie manifestă tasări suplimentare atunci când sunt umezite.

**Caracteristici hidrologice.** Apele subterane se împart în *ape freatice*, adică primul orizont de ape subterane cu nivel hidrostatic liber și variabil, care au ca suport stratul impermeabil din apropierea suprafeței terestre și *ape de adâncime*, cantonate în depozite friabile dar intercalate între state impermeabile, fapt ce face ca acestea să se mai numească și captive. Principalele elemente care definesc regimul apelor subterane sunt: energie de relief foarte slabă, regim climatologic deficitar și valori mici ale scurgerii specifice.

Pânza freatică, până în anul 1954 era cantonată la adâncimi de 10 – 20 m. Ca urmare a procesului de urbanizare s-au înregistrat ridicări ale nivelului hidrostatic al apei subterane cu o rată de 0,30 - 0,50m/anual, astfel încât a rezultat o creștere totală a nivelului apei subterane de 5,0 - 10,0 m.

În prezent în zona cercetată nivelul freatic al apelor subterane se regăsește la adâncimi de cca. 5,40 m.

Cercetări efectuate de institute de profil (ISPIF, ICH, ISLCG), în zona municipiului Galați cu începere din 1970 au concluzionat că creșterile spectaculoase ale nivelului apelor subterane din terasele medii și inferioară ale Siretului au următoarele cauze:

- creșterea volumului de apă vehiculată prin rețelele hidroedilitare;
- dezvoltarea suprafețelor construite;
- reducerea suprafețelor de scurgere naturală a apelor subterane prin obturarea totală, sau parțială a emisarilor naturali. Concomitent cu ridicarea nivelului apelor subterane, în depozitele loessoide sensibile la umezire au loc tasări importante cu efecte negative asupra comportării construcțiilor, cu precădere asupra celor din fondul vechi construit.

Pentru monitorizarea nivelului apei subterane din municipiul Galați, în anul 1974 s-a aprobat executarea a 150 de foraje de hidro observație. În prezent funcționează și sunt citite de serviciile Primăriei din municipiul Galați 167 de puțuri.

Din practica de până acum se poate considera că rețeaua de hidro observație menționată este o sursă corectă și necesară de urmărire a variației nivelului apei subterane aferent intravilanului municipiului Galați.



**Seismic**, zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectare cu valoarea accelerației orizontale  $a_g = 0,30$  g (acelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) al spectrului de răspuns este  $T_c = 1,0$  sec. (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/ 2013). Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani – Nămoloasa – Galați. Datorită acestui fapt în zona municipiului Galați se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

**Adâncimea de îngheț**, a zonei, conform STAS-ului 6054/ '77 este de 1,00 m.

**Încărcările date de zăpadă**, conform CR 1-1-3 / 2012, încadrează arealul cercetat în zona de calcul a valorii caracteristice date de încărcările de zăpadă pe sol  $s_k = 2,5$  kN/m<sup>2</sup>.

**Încărcările date de vânt** conform CR 1-1-4 / 2012 fac referire la, valorile de referință ale **presiunii dinamice a vântului**, având interval mediu de recurență de 50 ani, pentru zona studiată este de  $q_b = 0,60$  kPa.

## 2.5 Organizarea circulației

**- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.**

Amplasamentul studiat este situat în partea centrală a Municipiului Galați.

În zona studiată accesul se realizează de pe strazile: Bucovinei, Cezar, Transilvaniei, Unirii, Razboieni și Lozoveni (cu amprize între 14m -18m).

Accesul la parcela care a generat P.U.Z. se realizează direct din str. Razboieni.

În vecinătatea estică se întâlnește Strada Traian care constituie principala arteră de circulație ce asigură traficul de penetrație în oraș din direcția Nord ca și traficul de tranzit pe direcția Nord – Sud fiind principala arteră de legătură între cele două artere principale ale orașului: bulevardul Brăilei și Bulevardul George Coșbuc.

Funcțiunea preponderent rezidențială a teritoriului studiat reprezintă o sursă care generează/atrage trafic în special către locurile de muncă și înapoi, către casă. Datorită distribuirii acceselor la locuințe aceste deplasări produc polarizări semnificative ale traficului auto. Pe teritoriul studiat există poli importanți de trafic care vor duce la o creștere în mod semnificativ pe începutul de tronson al străzii Traian pornind din intersecția cu strada Brăilei și sfârșindu-se în intersecția cu strada Tecuci, iar traficul propriu devine neuniform distribuit pe rețeaua stradală a cartierului, și pot duce la blocaje ale curenturilor de trafic în perioadele de vârf.

Totuși, străzile perimetrare ale cartierului, mai ales str. Brăilei, prezintă fluxuri auto semnificative fiind un bulevard principal ce face legătura cu latura vestică a orașului Galați și centrul acestuia.

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din străzi cu îmbrăcăminte asfaltice, având lățimi cuprinse între 7.00 – 9.00 m.

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



În planșa **U2.1 Situație existentă – Circulații** au fost analizate circulațiile existente și au fost împărțite în 3 categorii: circulație carosabilă, circulație pietonală și drum de acces pe parcelă.

Profilul stradal variază între 14-18m. Trotuarele sunt generoase și există spații verzi de o parte și de alta a străzii.

Loturile locuințelor sunt foarte înguste iar parcare se realizează în majoritatea cazurilor pe stradă și astfel este îngreunată circulația pietonilor.

Reperele importante din zonă și distanța față de acestea sunt: Parcul Rizer și Spitalul Militar de Urgență (600m), Grădina Publică (1100m), Parcul C.F.R. (1300m), Parcul Libertății (1300m), Parc Unicom (1500m), Parc copii Tiglina 1, Grădina Botanică (3400m), Parcul Closca (3500m), Parcul Eminescu (2300m).

**- Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi**  
Zona studiată este accesibilă la rețeaua de străzi.

**- Capacități și trasee ale transportului comun**

Zona studiată este legată cu orașul cu mijloace de transport în comun, prin linii de autobuz.

## 2.6. Ocuparea terenurilor

### 2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

**Circulații** – acestea se desfășoară *carosabil* și *pietonal*, în zonă existând doar căi de comunicație rutieră. Acestea sunt secundare (Str. Transilvaniei, Str. Lozoveni, Str. Cezar, Str. Războieni, Str. Poșta Veche) de deservire locală, care se desprind din rețeaua principală.

#### **Spații verzi:**

De-a lungul străzilor, pe trotuare, există vegetație de aliniament și plantații de copaci încadrate într-un bordaj cu bordură mică.

Spații verzi, inaccesibile publicului, se întâlnesc în curțile interioare ale locuințelor individuale.

**Locuire** – este funcțiunea preponderantă în zona studiată și este materializată prin:

- *locuințe individuale*

În planșa **U2.2 Situație existentă – parcelar – forma și orientarea loturilor** au fost stabilite 4 tipuri de parcele: parcele regulate cu lățimea aproximativ egală cu L ( $l = L$ ), parcele regulate dreptunghiulare, parcele regulate alungite (cu lățimea mult mai mică decât lungimea) și parcele neregulate.

Cele mai multe parcele sunt cele alungite, cu latura lungă mult mai mare decât latura scurtă dinspre stradă.

Doa parcele atipice se evidențiază prin dimensiuni mari ceea ce permite realizarea de construcții cu dimensiuni mai mari.

În această analiză s-a marcat diferențiat orientarea loturilor pe direcțiile E-V,



N-S, NE-SV, NV-SE.

In plansa **U2.3 Situatie existenta – masa urbana – POT** s-a stabilit POT-ul loturilor astfel: intre 0%-30%, 30%-45%, 45%-60%, >60%.

In general, parcelele se incadreaza in POT-ul maxim admis conform P.U.G. Galati de 45%.

Doua din parcele sunt atipice deoarece sunt nou realizate prin alipire si difera fata de celelalte parcele prin POT, fapt ce permite realizarea de constructii mai mari.

In plansa **U2.4 Situatie existenta – Regim de inaltime si CUT** s-a analizat regimul de inaltime in zona pe 3 categorii (P, P+1 si P+1+M – P+2) si CUT-ul in intervalele: 0-0.5, 0.5-1, 1-1.5 si >1.5

Regimul predominant de inaltime din zona este P.

Doua din parcele sunt atipice deoarece sunt nou realizate prin alipire si difera fata de celelalte parcele prin CUT si regim de inaltime mai mare, fapt ce permite realizarea de constructii mai mari.

In plansa **U2.5 Situatie existenta – Parcelar – Suprafata** s-a analizat suprafata loturilor astfel:  $S > 1000\text{mp}$ ,  $S = 800 - 1000\text{mp}$ ,  $S = 500 - 800\text{mp}$ ,  $S = 300 - 500\text{mp}$ ,  $S = 200 - 300\text{mp}$  si  $S < 200\text{mp}$

#### CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR (conform RLU Galati si RGU)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

Dintr-un total de 129 de loturi 42 au  $S < 200\text{mp}$ , 34 au  $S = 200\text{mp}-300\text{mp}$ , 17 au  $S = 300\text{mp}-500\text{mp}$ , 37 au  $S = 500\text{mp}-800\text{mp}$ , 3 au  $S = 800\text{mp}-900$  si 7 au  $S > 1000\text{mp}$ .

Cel mai mare procent de 32% este reprezentat de parcelele cu  $S < 200\text{mp}$  care necesita comasare.

Un procent mare de 28% il reprezinta parcelele cu suprafata intre 500mp-800mp.

Cele doua parcele atipice cu suprafete mari si constructii cu volume mari sunt retrase mai mult de la strada fata de cladirile tip vagon intalnite in restul zonei studiate tocmai ca sa nu creeze probleme de insorire si sa pastreze distantele impuse de ISU.

In plansa **U2.6 Situatie existenta – Parcelar – Marimea frontului la strada** s-au stabilit urmatoarele categorii: parcele  $< 8\text{m}$  (parcele neconstruibile), intre 8m-12m, intre 12m-15m (in acest caz constructiile pot fi retrase fata de una din laturi cu 2 m conform cod civil, cu obligativitatea asigurarii unui acces auto de min 3 m),  $> 15\text{m}$ , parcele fara front la strada, cu acces in indiviziune si parcele mai mici de 200 mp.

**In total 102 parcele din 129 (79%) au suprafete mai mici de 200mp si frontul la strada mai mic de 12m ceea ce permite doar realizarea de constructii insiruite.**



## CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR (conform RLU Galati si RGU)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

Conform P.U.G. Galati, pentru UTR 13 sunt admise locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si astfel frontul la strada trebuie sa fie de min. 12m, max 15m.

O problema a zonei studiate este ca 85 loturi din 129 (65%) au frontul la strada mai mic de 12m si astfel este necesara comasarea acestora pentru realizarea de constructii cuplate si izolate.

Cele doua parcele atipice cu suprafete mari si cu dimensiunea frontului la strada >15m au constructii care sunt retrase mai mult de la strada fata de cladirile tip vagon intalnite in restul zonei studiate tocmai ca sa nu creeze probleme de insorire si sa pastreze distantele impuse de ISU.

In plansa **U2.7 Situatie existenta – Tipologie constructii** s-au stabilit 3 categorii de constructii: tip vagon – alipite pe o latura a parcelei, regulate si neregulate.

**In zona predomina locuintele tip vagon aliniate la strada, inasa se intalnesc doua loturi atipice care au rezultat in urma alipirii a doua parcele mai mici, ce au suprafete mari, frontul la strada mare, POT si CUT diferite fata de celelalte parcele. Pe cele doua parcele se afla locuinte cu volume mari atat ca suprafata cat si ca inaltime.**

**Datorita comasarii parcelelor, rezulta suprafete mai mari, iar constructiile noi sunt retrase mai mult de la strada.**

**Se remarca faptul ca aceste constructii sunt retrase mai mult de la strada, nu creeaza probleme de insorire si respecta normele ISU.**

**Relaționări între funcțiunile existente – nu sunt probleme de relaționare.**

Terenul studiat are suprafețe aparținând domeniului public al municipiului și suprafețe aparținând persoanelor fizice/juridice.

### 2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

#### **Situația existentă - zona studiată P.U.Z.:**

S teren zona studiată = 64919.00 mp

S locuire = 51192.00 mp

S circulatii = 12384.00 mp

S spatii verzi = 1343.00 mp



### **Situația existentă - teren ce a generat P.U.Z.:**

S teren P.U.Z. = 64910.00 mp

S construita = 0.00 mp

S desfasurata = 0.00 mp

S spatii verzi in incinta = 64910.00 mp

S rampa acces auto = 0.00 mp

S trotuar, terase, alei in incinta, rigole = 0.00 mp

P.O.T. = 0.00%

C.U.T. = 0.00%

### **2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent din zona studiată este format din construcții de locuit.

### **2.6.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiata P.U.Z. nu prezintă servicii.

### **2.6.5. Asigurarea cu spații verzi**

Zona aferentă P.U.Z. nu prezintă spații verzi amenajate. Zona studiată prezintă spații verzi de mici dimensiuni de-alungul străzilor și un spațiu verde de tip scuar între Str. Razboieni, Str. Bucovinei și Str. Posta Veche.

### **2.6.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există alte riscuri naturale față de cele generale, datorate seismicității zonei și tipului de sol existent.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **2.7.1. ALIMENTAREA CU APĂ**

Zona analizată cuprinde rețele stradale de alimentare cu apă potabilă a consumatorilor particulari și publici.

Străzile din zona studiată sunt racordate la sistemul de alimentare cu apă și canalizare al orașului prin:

-rețea apă rece OLØ200mm, pozată în tunel tehnic comun cu rețelele de agent primar

-rețea apă rece PEHDØ200mm, pozată îngropat în pământ

-colector de canalizare din tuburi PAFS Dn 2000mm, realizat în cadrul măsurii

ISPA

Rețelele de apă sunt din țevă Ol montată îngropat la adâncimea minimă de 1,1m.

Racordul consumatorilor la această rețea de distribuție se face prin intermediul căminelor de contorizare.

### **2.7.2. CANALIZAREA APELOR UZATE ȘI PLUVIALE**

Zona studiată are în componența sa rețeaua de canalizare dispusă pe axul străzii la care sunt racordați utilizatorii din zonă. Racordul utilizatorilor la rețeaua stradală de canalizare se realizează prin intermediul căminelor de vizitare stradale cu capac din fontă.

### **2.7.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Rețelele de iluminat public sunt amplasate pe partea dreapta și stângă a străzilor. Stâlpii de iluminat sunt din beton armat. În zona studiată sunt și rețele electrice subterane de alimentare cu energie electrică a consumatorilor din zonă.

### **2.7.4. TELECOMUNICAȚII**

Rețelele de telecomunicații cuprind cablu fibră optică montat pe stâlpii de iluminat și cablu conductor cupru montat subteran în tub de protecție și cămine de tragere-lucru dispuse pe partea carosabilă a străzii.

### **2.7.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Zona studiată cuprinde o rețea de distribuție gaze naturale montată îngropat din PEHD de joasă presiune la care sunt racordați consumatorii din zonă.

## **2.8. PROBLEME DE MEDIU**

Suprafața studiată de plan nu se suprapune cu nicio arie de protecție avifaunistică sau situri de importanță comunitară. În arealul studiat nu au fost identificate ecosisteme cu valoare conservativă.

În vecinătatea estică se află zona protejată Z.I.R. 16 – Spitalul Militar de Urgență Dr. Aristide Serfioti conf. P.U.G. Galați.

### **2.8.1 Calitatea aerului**

Calitatea factorului de mediu aer – în zona studiată prin PUZ este determinată de starea acestuia la nivelul întregului municipiu. În acest sens, indicatorii privind calitatea aerului pentru fiecare parametru analizat s-au încadrat în limitele admise, conform prevederilor legislative în vigoare.

La nivelul municipiului Galați, calitatea factorului de mediu aer este monitorizată prin măsurători orare sau zilnice în 5 stații automate.

Stațiile fac parte din Rețeaua Națională de Monitorizare a Calității Aerului, achiziționate în cadrul Contractului nr. 84/2006 – Prevenirea catastrofelor naturale generate de inundații și poluarea aerului – Componenta 2 “Monitorizarea calității aerului”. Amplasarea stațiilor s-a făcut astfel încât nivelul de poluare să nu fie influențat de o singură sursă, ci de aportul integrat al tuturor surselor.



Conform Raportului privind stadiul realizării măsurilor din Programul de gestionare a calității aerului pentru indicatorul pulberi în suspensie – fracțiunea PM10 la nivelul localităților Galați, Șendreni și Vânători din județul Galați (2013), din datele de monitorizare se constată tendința generală de îmbunătățire a calității aerului în municipiul Galați, inclusiv în zona studiată.

Poluarea aerului cu dioxid de sulf are ca surse procesele de ardere din industria energetică, cea prelucrătoare și/sau traficul rutier. Principalii poluatori cu acest compus pentru municipiul Galați, inclusiv zona studiată, sunt Combinatul Siderurgic Arcelor Mittal, depozitul de deșeuri menajere Tirighina. Tendința privind emisiile de dioxid de sulf este de scădere a cantității acestora. Același tendință o prezintă și oxizii de azot eliberați în atmosferă de industria energetică și prelucrătoare, și din trafic.

Pentru poluarea cu plumb este responsabil traficul rutier. Majoritatea acestor gaze în condițiile prezenței lor în atmosferă au efect acidifiant asupra aerului.

Poluarea cu pulberi în suspensie se manifestă cu precădere în perioadele de calm atmosferic și este datorată industriei, construcțiilor și traficului rutier în creștere. Concentrațiile medii anuale ale pulberilor în suspensie se mențin însă, sub valorile limită prevăzute în Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

La nivelul zonei analizate, sursele de poluare atmosferică specifice sunt următoarele:

- circulația rutieră cotidiană;
- lucrările specifice de modernizare a infrastructurii și a rețelei de apă.

Acestea pot fi:

- surse de sol,
- surse aflate în apropierea solului (emisii la o înălțime de până la 4m față de nivelul solului),
- surse deschise (manevrarea pamântului);
- surse mobile.

### 2.8.2. Calitatea apei

Factorul de mediu apă - având în vedere slaba reprezentare a apelor de suprafață, adâncimea considerabilă la care se află apa freatică, și faptul că mun. Galați dispune de sistem de colectare a apelor pluviale, calitatea apei nu este afectată.

Având în vedere slaba reprezentare a apelor de suprafață precum și adâncimea considerabilă la care se află apa freatică în zona de dezvoltare urbană, impactul asupra acestora se estimează că va fi minim. În prezent Municipiul Galați dispune de o rețea de canalizare proiectată și executată în sistem divizor, prin urmare există un sistem de colectare a apelor pluviale. Astfel, apele pluviale vor fi evacuate prin rigole prefabricate prevăzute în profilul bordurilor prefabricate, cu scurgere naturală prin panta terenului sistematizată până în zonele în care exista colector de ape pluviale în sistemul unitar existent.

Activitatea de pe amplasamentul analizat nu necesită stocarea unor deșeuri sau deversarea de produse secundare în acviferele de suprafață sau subterane.

Poluanții ce pot fi transportați de apele pluviale ce spală amplasamentul și care pot afecta calitatea apelor de suprafață, subterane și a solului, sunt:

- produse petroliere și lubrifianți scurse accidental; produsele petroliere pot veni în contact cu apele pluviale numai în urma unor scurgeri accidentale din rezervoarele mijloacelor de transport. În cadrul amplasamentului nu există depozit de produse petroliere.

- materii în suspensie; în general suspensiile antrenate de apele pluviale nu se constituie, prin natura lor, în substanțe poluante, ele fiind compuse în majoritate din substanțe inerte chimic (particule de rocă) sau biodegradabile (vegetație uscată antrenată de vânt, insecte, etc).

Surse de poluare a apelor acumulate în rigolele de pe marginea drumurilor proiectate, în perioada de funcționare:

- reziduri de combustibil nears, rezultate din gazele de eșapament;
- reziduri produse de uzura anvelopelor (în special la frânarea puternică);
- reziduri metalice produse de uzura autovehiculului,
- scurgeri de uleiuri și grăsimi minerale și reziduri produse de uzura carosabilului.

Scurgerile pot fi însemnate mai ales la ploii torențiale, și direcționarea acestora în afara drumului ridică probleme speciale. După cum rezultă din descrierea liniei drumurilor analizate, nu sunt cursuri de apă care vor fi traversate. În aceste condiții, se presupune că o mare parte din această apă va fi decantată înainte de a fi dusă către apele de suprafață. Această poluare, atât timp cât nu vor fi deversate accidental pe platforma de drum substanțe periculoase, nu este semnificativă și nu vor fi necesare măsuri speciale de micșorare a acesteia.

În cadrul și în vecinătatea amplasamentului nu există zone de protecție hidrogeologică sau zone de protecție sanitară.

### 2.8.3 Calitatea solului și subsolului

Din totalul de emisii poluante produse de trafic, se consideră că 40 % se vor depune la distanțe de până la 100 m pe solul de pe ambele părți ale drumului. În același timp, va fi posibil să se delimiteze o zonă sensibilă care include o secțiune largă de 30 m pe ambele părți ale drumului și pe întreaga sa lungime (aproape întreaga cantitate de poluanți se va depune aici).

Solubilitatea și lianții metalelor grele în soluri sunt influențați de condițiile de oxidare, în special de reacțiile de absorbție și desabsorbție, precum și de procesele de formare a compușilor complecși organici și minerali.

În cazul unei reacții acide a solului, absorbția de metale grele reprezintă un mecanism de tampon.

Ploile au un rol important în încărcarea solului cu diverse substanțe poluante. Se menționează că ploile, pe lângă faptul că "spală" atmosfera de substanțe poluante și le depun în sol, le transportă către afluenți. Trebuie menționat de asemenea că ploile facilitează poluarea adâncă a solului, iar acest fenomen nu poate fi evitat.

În cadrul amplasamentului analizat și în vecinătatea acestuia nu sunt obiective geologice protejate.

### 2.8.4. Zgomot și vibrații

**Zgomot** - Sursele de zgomot existente sunt reprezentate de circulația rutieră, dar și de activitățile cu caracter industrial din Municipiul Galați.

Din punct de vedere al amplasării lor, sursele de zgomot pot fi clasificate în:

- surse de zgomot fixe;
- surse de zgomot mobile.

#### a. Sursele de zgomot și vibrații fixe

Sunt reprezentate de activitățile curente desfășurate pe amplasamentul analizat: zgomotele datorate activității utilajelor de excavare/decapare, rambleiere,

manevră și transport;

Se estimează că sursele de zgomot fixe vor crea un disconfort moderat având în vedere faptul că lucrările se vor desfășura pe o perioadă scurtă de timp.

#### b. Sursele de zgomot și vibrații mobile

Nivelul zgomotului produs de sursele mobile, reprezentate de autovehiculele care vor transporta materialele necesare realizării obiectivului, materialele excavate se va înscrie în nivelul de zgomot datorat traficului rutier, crescând însă frecvența de apariție a acestuia, datorită creșterii intensității traficului.

### 2.8.5. Biodiversitate

Arii naturale protejate

Pe teritoriul administrativ al municipiului Galați, ariile naturale protejate sunt:

- ROSCI0105 Lunca Joasă a Prutului (Galați 7%),
- ROSPA0070 Lunca Prutului - Vlădești – Frumușița (Galați < 1%);
- ROSPA0121 Lacul Brateș (Galați 21%);
- ROSCI0065 Delta Dunării (Galați < 1%);
- ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim Sinoe (Galați < 1%);

În vecinătatea teritoriului administrativ al municipiului Galați se găsesc următoarele arii protejate:

- ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior;
- ROSCI0162 Lunca Siretului Inferior
- ROSCI0151 Pădurea Gârboavele
- ROSPA0073 Măcin – Niculițel

Teritoriul administrativ al Municipiului Galați se suprapune cu aria de protecție special avifaunistică ROSPA0121 Lacul Brateș, declarată parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 200 prin HG nr. 971/2011 pentru modificarea și completarea HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție special avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

În conformitate cu prevederile art. 281 din OUG nr. 57/2007, Primăria Municipiului Galați a solicitat și obținut Avizul administratorului Parcului Natural Lunca Joasă a Prutului Inferior – AJPS Galați solicitat de APM Galați prin Adresa nr. 1239/12.02.2012.

Suprafața studiată de plan nu se suprapune cu nicio arie de protecție avifaunistică sau situri de importanță comunitară. În arealul studiat nu au fost identificate ecosisteme cu valoare conservativă.

### 2.8.6. Managementul deșeurilor

Deșeurile reprezintă una din problemele cele mai acute legate de protecția mediului.

Gestionarea deșeurilor cuprinde toate activitățile de colectare, transport, tratare, valorificare și eliminare a deșeurilor, inclusiv supravegherea acestor operații și îngrijirea zonelor de depozitare după închiderea acestora.

Deșeurile reprezintă una din problemele cele mai acute legate de protecția mediului. În fiecare an se generează mari cantități de deșeuri atât din producție cât și

de la populație, deșeurile municipale nepericuloase și periculoase (deșeurile menajere și asimilabile din comerț, industrie și instituții), la care se adaugă alte câteva fluxuri speciale de deșeurii: deșeurile de ambalaje, deșeurile din construcții și demolări, nămoluri de la epurarea apelor uzate, vehicule scoase din uz și deșeurii de echipamente electrice și electronice care au un mod de gestionare specific.

Generarea deșeurilor urmează, de obicei, tendințele de consum și de producție, de exemplu, generarea deșeurilor menajere (cantitate/locuitor) crește odată cu creșterea nivelului de trai.

Creșterea producției economice, de asemenea, conduce la generarea de cantități mai mari de deșeurii.

Operatorii economici au obligația de a valorifica deșeurile proprii prin reciclare, valorificare energetică, tratare (pentru diminuarea gradului de pericolozitate) și, doar în ultimul rând, soluția aleasă să fie, eliminarea prin incinerare sau depozitare. Informațiile privind generarea deșeurilor și practicile actuale de gestionare a acestora sunt importante în identificarea riscurilor potențiale pentru mediu și sănătate umană, cât și pentru verificarea modului de respectare a gestionării deșeurilor impuse prin legislația în vigoare.

Responsabilitatea pentru activitățile de gestionare a deșeurilor revine:

- generatorilor acestora în conformitate cu principiul “poluatorul plătește”
- producătorilor, în conformitate cu principiul “responsabilitatea producătorului”.

Responsabilitatea gestionării deșeurilor municipale și asimilabile revine administrației publice locale conform Legii 101/2006 privind serviciile de salubritate a localităților. Serviciul de salubritate a localităților ce implică activități de precolectare, colectare, transport și depozitare a deșeurii municipale, se desfășoară sub controlul, conducerea sau coordonarea autorităților administrației publice locale.

Activitatea de salubritate se poate realiza:

- prin gestiune directă de către autoritățile administrației publice locale, prin compartimente specializate

sau

- prin gestiune delegată - autoritățile administrației publice locale apelează pentru realizarea serviciilor la unul sau mai mulți operatori de servicii publice, cărora le încredințează (în baza unui contract de delegare a gestiunii) gestiunea propriu-zisă a serviciilor, precum și administrarea și exploatarea sistemelor publice tehnico-edilitare necesare în vederea realizării acestora.

În municipiul Galați, la sfârșitul anului 2011 a fost finalizat proiectul ISPA “Sistem integrat de management al deșeurilor urbane solide în Municipiul Galați și în împrejurimi”, proiect realizat pe fonduri UE prin programul ISPA și al cărui beneficiar este Municipiul Galați.

### 2.8.7. Riscuri naturale

- Risc seismic

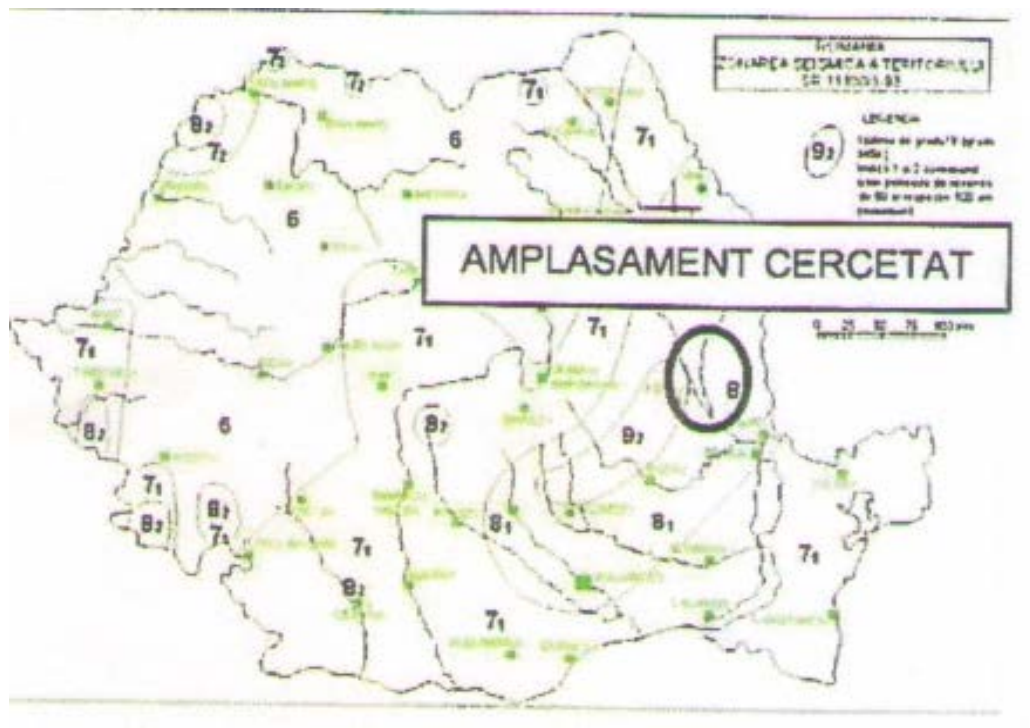
Conform normativelor și STAS - urilor în vigoare, teritoriul administrativ al municipiului aparține zonei de hazard seismic descrisă de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g = 0,24g$  (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru acest areal este  $T_c = 1,0s$ .

Amplasamentul studiat se află în zona cu gradul 8 de intensitate

macroseismica, situându-se în apropierea liniilor de fractură tectonică majoră Peceneaga- Camena și Focșani-Nămoloasa- Galați.

Seismic, amplasamentul de interes este situat în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Focșani- Nămoloasa – Galați, ceea ce face ca în zonă să se resimtă puternic cutremurele de pământ cu epicentrul în zona Vrancea.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul propus se încadrează în macrozona de intensitate seismic "81" 9 Conform SR 11100/1/93 "Zonarea seismică – Macrozonarea Teritoriului României"



#### - Risc geotehnic

Riscul geotehnic depinde de două categorii de factori:

- factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt reprezentați de condițiile de teren și apa subterană;
- factori legați de structură și de vecinătățile acesteia.

Stratul de loess galben macroporic sensibil la umezire care alcătuiește terenul de fundare de pe terasele medie și inferioară ale Siretului și de asemenea de pe zona de pantă aparține categoriei terenuri "dificile de fundare". Tot categoriei terenurilor dificile de fundare aparține și pământul cu conținut ridicat de materii organice (mâl, nămol, turbă) întâlnite atât în zonele de luncă ale Dunării și Prutului cât și în interfluviul Dunăre - Brateș.

**În concluzie, întreg terenul de fundare aparținând teritoriului administrativ al municipiului Galați face parte din categoria terenurilor dificile de fundare.**

#### - Risc de inundabilitate

În vara anului 2010 în 29 ÷ 31 mai (cu precădere) și în data de 16 iunie, au căzut cantități foarte mari de precipitații (excepționale) în perioade scurte de timp. Datorită

energiei relativ mari a reliefului pe care o are zona de pantă care face racordul dintre terasele Siretului, apele de precipitații căzute și scurse pe pantă nu au putut fi preluate de sistemele de canalizare, s-au acumulat și au inundat zona, au stagnat și s-au infiltrat atât în terenul aflat la baza pantei, cât și în accidentele subterane care afectează acest terenul - exemplu intersecția străzii I. L. Caragiale cu strada Columb.

Ca urmare, s-au produs degradări însemnate la construcțiile din zonă, acest lucru fiind agravat și de existența accidentelor subterane de sub construcții, a umpluturilor eterogene cu grosimi relativ mari, afânate și cu goluri, care în general favorizează pătrunderea apelor la fundațiile construcțiilor, toate acestea conducând de asemenea la tasarea terenului și la pierderea stabilității construcțiilor.

#### - Risc de instabilitate

În analiza factorilor care ajută la stabilirea fenomenelor de instabilitate prezentăm următoarele aspecte:

- factorul litologic - este reprezentat de terenul dificil de fundare de pe întreg teritoriul administrativ al municipiului și anume:

- loess galben sensibil la umezire - grupa B de pământuri sensibile la umezire, cu grosimi de până la 22,0m și care prin umezire sub greutate proprie poate suferi tasări de până la 87cm - anexele 23 și 24.

Această valoare a fost obținută în poligonul experimental unic pe astfel de terenuri, care a fost realizat la Galați în perioada anilor 80. Totodată, cercetările efectuate au demonstrat și au stabilit că în cazul consolidării terenului sensibil la umezire cu coloane de pământ zona de gardă pentru construcții este de 33% din grosimea stratului sensibil la umezire.

La Galați, la începutul activității în domeniul geotehnic pe astfel de terenuri cunoașterea și experiența fiind insuficiente s-au executat și lucrări care de-a lungul timpului au avut efecte negative asupra construcțiilor și acestea au avut comportări nesatisfăcătoare. În cartierele de locuințe Țiglina I, Țiglina II, Micro 17 și parțial în cartierul Dunărea - micro 19 unde:

- nivelul apei subterane s-a ridicat;
- s-au produs pierderi accidentale de apă;
- s-au executat consolidări parțiale ale terenului de fundare cu coloane de pământ de 7,00m și ulterior s-a produs umezirea și implicit tasarea stratului de loess galben macroporic sensibil la umezire rămas neconsolidat, aflat între adâncimile de 8,00 și 18,00m, a rezultat periclitarea stabilității unor construcții:

blocurile C20 (care pentru a putea fi locuit a fost necesar un amplu proces de consolidare), E1, B1;

- complexurile comerciale din Țiglina I, dintre care unul a fost demolat - pe amplasamentul căruia fiind realizat ulterior TRIBUNALUL Galați, Complexul Francezi fiind degradat, nu este folosit, iar Magazinul Țiglina I a fost demolat datorită degradărilor avansate;

- construcția în care a funcționat fostul club CSG din Țiglina a cedat brusc, aceasta datorită amplasării pe traseul fostei văi a Abatorului. Construcția în ruină a fost demolată și pe amplasamentul ei s-a realizat noul Club;

- blocul A4 din cartierul micro 17 - terenul aferent acestuia fiind afectat de pierderile din rețeaua de termoficare.

- loessul umezit cu consistență scăzută;

- terenul aluvionar, recent, neconsolidat, mălit, cu consistență redusă, cu

umiditate ridicată și compresibilitate ridicată.

- factorul geomorfologic - este reprezentat de zonele de pantă și taluz. Acolo unde acestea nu sunt amenajate în vederea colectării și evacuării apelor meteorice care se scurg haotic pe pantă și se acumulează la baza acestora, se produc fenomene de felul celor menționate la riscul de inundabilitate.

- factorul hidrologic și climatic - este evidențiat și puternic influențat de situarea municipiului Galați în zona de confluență a fluviului Dunărea cu cele două mari ape de suprafață - Siretul și Prutul și de asemenea de existența bălțile Cătușa și Mălina și a Lacului Brateș.

- factorul hidrogeologic - este subliniat de oscilațiile haotice ale nivelului apei subterane care în anumite zone se acumulează în exces, conducând la formarea "clopotelor de apă" amintite anterior.

- factorul seismic - include teritoriul administrativ al municipiului în zona de hazard seismic descrisă de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g = 0,24g$  (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru acest areal este  $T_c = 1,0s$ .

Riscul de instabilitate mai este favorizat și de faptul că în municipiul Galați nu este calculată și trasată LIMITA DE CONSTRUIBILITATE A TALUZURILOR DINSPRE FLUVIUL DUNĂREA, LACUL BRATEȘ, BALTA CĂTUȘA ȘI BALTA MĂLINA. În această fază este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv.

### 2.9. Opțiuni ale populației

Investiția propusă poate reflecta cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investiției poate avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate arată că pot fi realizate locuințe în zona studiată.

### 3.2. Prevederi ale PUG aprobat

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a localității din PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL DE URBANISM LOCAL al municipiului Galați, aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015

Prezenta documentație urbanistică stabilește noile reglementări urbanistice, utilizări funcționale, drumurile care deservesc zona și traseele de deservire a utilităților.

Zona studiată se afla încadrată în **U.T.R. 13 - Zona locuințe individuale Tesut Rizer.**

În cazul parcelelor cu suprafața mai mare de 1000mp regimul de construire se va stabili prin PUZ. Banda de constructibilitate: maxim 15m, Regim de înălțime maxim

admis P+2E.

- regim de construire: izolat, culpat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale;
- Hmaxim = 9m;
- P.O.T. max. = 45%;
- C.U.T. max. = 1,5;
- retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului strazii, 3-5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3m/2m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5m ;

## GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

### (a) funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

### (b) morfologic:

- tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp, spontan;
  - aparut în urma unor planuri de sistematizare;
- configurația în raport cu spațiul stradal:
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
  - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;
- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

### (c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

## UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2** niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;





- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă. Trebuie respectate însă, reglementările impuse prin regulamentul de urbanism.

În concluzie, cadrul natural permite dezvoltarea construirii obiectivelor propuse, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Nu se propun modernizări ale circulațiilor existente. La demisolul construcției propuse se vor realiza 8 locuri de parcare. Pentru zona studiată se prevede ca locurile de parcare necesare să se asigure exclusiv în incintă (pentru construcții de locuințe: minim 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu).

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunile din zona studiată nu se modifică față de existent, deoarece întreaga zonă studiată este unitară din punct de vedere al funcțiilor, dominantă fiind locuirea, pe loturi asemănătoare între ele, cu construcții de 1-2 niveluri, cu dotări de proximitate. De aceea, se propune păstrarea funcțiilor existente în zona studiată și anume: locuire, circulații și spații verzi. Pe terenul aferent P.U.Z. a existat funcțiunea de locuire și se propune menținerea funcțiunii de locuire prin construirea unui imobil cu 3 apartamente.

Imobilul va avea 3 apartamente: 2 la nivelul parterului și unul la nivelul etajului 1.

Demisolul este îngropat 1,5 m față de cota terenului natural, având înălțimea liberă de 2,5 m, având funcțiunea de spațiu de garare pentru 8 mașini.

La nivelul parterului, având cota +0,00 la 1,20 m față de cota terenului natural se face accesul principal în clădire, într-un hol comun de distribuție, în legătură cu casa scării și liftul. La această cotă sunt rezolvate două apartamente, cu aria utilă de 164,38 mp, respectiv de 155,08 mp.

La nivelul etajului I, este rezolvat un apartament, retras față de limitele de vest și est ale parterului, având o arie utilă de 263,70 mp.

La nivelul etajului II, retras se face accesul pe terasa circulabilă de peste nivelul I, prin intermediul casei de scară, a liftului, realizându-se un spațiu cu  $A_c = 43,12$  mp.

Construcția are regim de înălțime demisol parțial, parter, etaj I și etaj II parțial.

În structura funcțională propusă în cadrul limitelor spațiale amintite s-au urmărit următoarele obiective principale:

- gabaritele spațiilor interioare să asigure un confort interior corespunzător funcțiunii de locuință,
- orientarea spațiilor funcționale majore să fie favorabilă față de punctele cardinale și peisajul înconjurător;
- să se asigure fluxul și circulația interioară corectă și lesnicioasă.

### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ P.U.Z.

Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
ZONA LOCUIRE	51192.00	79%	51192.00	79%
ZONA CIRCULAȚII	12384.00	19%	12384.00	19%
ZONA SPAȚII VERZI	1343.00	2%	1343.00	2%
<b>TOTAL TEREN ZONA STUDIATĂ P.U.Z.</b>	<b>64919.00</b>	<b>100%</b>	<b>64919.00</b>	<b>100%</b>

### BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
<b>TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.</b>	<b>1242.14</b>	<b>100%</b>	<b>1242.14</b>	<b>100%</b>
Suprafața construită	0.00	0%	420.80	33.87%
Suprafața desfășurată	0.00	-	1201.96	-
Suprafața spații verzi în incintă	1242.14	100%	390	31.40%
Suprafața rampa acces auto	0.00	0%	103.20	8.31%
Suprafața trotuar, terase, alei în incintă, rigole	0.00	0%	328.14	26.42%
<b>P.O.T.</b>	<b>0%</b>		<b>33.87%</b>	-
<b>C.U.T.</b>	<b>0.00</b>		<b>0.97</b>	-
<b>H max</b>	-		<b>9.60 m</b>	-

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, rețele electrice la care se va face racordarea construcției propuse. Prin sistematizare verticală se va rezolva și evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare existentă.

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

### **3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ**

Racordul consumatorilor de apă rece la rețeaua de distribuție se va face prin intermediul căminelor de contorizare individuale sau de grup. Conductele de apă vor fi montate îngropat sub adâncimea de îngheț.

### **3.6.2. CANALIZAREA**

Canalizarea stradală în noile condiții se va dimensiona adecvat și realiza din conductă PASFIN. Racordul la rețeaua de canalizare stradală a utilizatorilor din zonă se va efectua prin intermediul căminelor de vizitare prevăzute cu capace din elemente compozite de trafic greu.

### **3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Zona studiată se va racorda la iluminatul stradal realizat cu stâlpi metalici.

### **3.6.4. TELECOMUNICAȚII**

Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale diverșilor furnizori de servicii telefonie-TV-internet.

### **3.6.5. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

În zona studiată se vor realiza racorduri noi ale consumatorilor la rețeaua de gaz metan.

Lucrările de gaze se vor executa numai după obținerea avizelor și aprobărilor legale. Toate lucrările de gaze se vor executa cu personal autorizat.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Analizând toate aspectele legate de factorii fizico geografici, factorii de mediu ai situației existente, propunem următoarele:

- Pentru diminuarea impactului generat asupra factorilor de mediu pe perioada de construire (realizare) se va ține cont de măsurile propuse la fiecare factor de mediu în cadrul prezentului studiu;
- Dezvoltarea de noi zone verzi, plantații tip aliniament pe arterele de circulație din vecinătate;

## **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

### **3.8.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Din punct de vedere juridic, teritoriul studiat prin PUZ se află în proprietatea privată a persoanelor fizice (conform prevederilor Legii nr. 114/1996).



În zona studiată pe lângă terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice se mai întâlnesc și terenuri din domeniul public al Municipiului Galați (circulații carosabile și pietonale și spații verzi).

### **3.8.2. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI**

Parcelele din limitele zonei studiate P.U.Z. se află în **proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice**, care au următoarea categorie de utilizare: locuire. Circulația pietonală și carosabilă se află în domeniul public al municipiului Galați.

## **4. CONCLUZII**

Intervenția propusă prin PUZ "Zona Rizer cuprinsa între Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni", Str. Războieni, nr. 196, mun Galați, jud. Galați, va întări și păstra caracterul rezidențial al zonei și va avea un impact pozitiv asupra calității vieții locuitorilor atât a celor din zona studiată cât și la nivel de municipiu.

Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune numai pe lotul care a generat P.U.Z. Costurile investiției și ale lucrărilor conexe, necesare funcționării investiției, sunt acoperite în totalitate de către beneficiar.

Întocmit  
Ms. Urb. Laura Drăgan

Șef proiect,  
Dr. Arh. Liliana Buhociu



**Beneficiar: S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI**  
**Proiect nr.: 09/2016**  
**Proiectant : OPPIDUM STUDIO S.R.L**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA**  
**TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA**  
**BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA**  
**LOZOVENI,**  
Mun Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



## FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: **PUZ pentru “ ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI”**

Amplasament: str. Războieni, Nr. 196, mun. Galați jud. Galați

Beneficiar: SC D.NICU S.R.L. GALAȚI

Proiect nr.: 09/2016

Data elaborării: 06.2017

Faza: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Proiectant urbanism: S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L.**

**Șef proiect :** Dr. arh. Liliana Buhociu, atestat RUR C, D, E



# **ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI,**

Strada Războieni, Nr. 196, municipiul Galați, județul Galați

## **PIESE SCRISE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
  - 4.1 Terenuri libere in intravilan
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
  - 5.1 Expunerea la riscuri naturale
  - 5.2 Aspectul exterior al construcțiilor
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT
  - 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
  - 6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
  - 6.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
  - 6.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela
  - 6.5. Amenajabilul parcelei
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
  - 7.1. Accese carosabile
  - 7.2. Accese pietonale
  - 7.3. Parcaje
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

11. Unități și subunități funcționale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- IV.1 ZL – Zona locuire
- IV.2 ZSV – Zona Spatii verzi
- IV.3 ZC – Zona Circulatii

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

### **ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI,**

Strada Războieni, Nr. 196, municipiul Galați, județul Galați

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în PUZ „Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni ”, strada Războieni, Nr.196. municipiul Galați, județul Galați.

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, PUZ/RLU aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

RLU se aplică, în cazul de față la terenul cu o suprafață totală de 64919.00 mp  
Suprafața de teren ce a generat PUZ este de 1.242,14 mp.

Zona studiată prin PUZ este cuprinsă în intravilanul municipiului Galați și este delimitată la nord de Str. Transilvaniei, la est de Str. Lozoveni, la vest de Str. Unirii, la sud de Str. Cezar si la sud-vest de Str. Bucovinei.

##### **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- PUG și RLU mun. Galați aprobat prin HCL nr.62 din 26.02.2015



- Metodologie privind conținutul cadru conținut al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Codul Civil;
- Alte legi și reglementări specifice.

### 3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). PUZ propus studiază o suprafață care este în întregime în intravilanul Mun. Galați.

Terenul aferent „Zona Rizer cuprinsa între Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii și Str. Lozoveni” studiat prin prezentul PUZ, se află în intravilanul mun. Galați și este o parte componentă a UTR 13 din PUG Mun. Galați aprobat.

*U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.*

Prescripțiile din prezentul RLU sunt specifice și se aplică pentru subzona 13.2 din UTR 13, reprezentând o parte din UTR 13 din Planul Urbanistic General al mun. Galați actualizat, aprobat prin HCL nr. 62/26.02.2015

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

#### 4.1. Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z.

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

### 5.1. Expunerea la riscuri naturale

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

### 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

### ZL – Zona Locuire

POT maxim = 45%

CUT maxim = 1.5

Înălțimea maximă admisă a clădirilor: Ds+P+2 (max 10m)

### ZSV – Zona Spații Verzi

POT maxim = 0.00%

CUT maxim = 0

### ZC – Zona Circulației (pietonală / carosabilă)

POT maxim = 0.00%

CUT maxim = 0

### 6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

### 6.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

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

**Reglementări conform P.U.G. Galați**

- 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;

#### **Reglementari care constituie derogari de la P.U.G. Galati**

- retragerea minimă față de aliniament: alinierea se va realiza pe aliniament acolo unde este necesara asigurarea continuitatii alinierii existente, între 3m-5m pt loturile medii si >5m pentru loturile mari.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U3-Reglementări urbanistice”.

### **6.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei** **Reglementari conform P.U.G. Galati**

#### **- În cazul investițiilor importante ca:**

- funcțiune: echipamente publice specifice zonei rezidențiale, parcaje publice supraterane multietajate,
- suprafața afectată (incluzând construcția și amenajările specifice): mai mare de 300 mp,

regimul de construire se va stabili prin PUD cu exceptia investitiilor pentru care conform legii specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesara elaborare P.U.Z. (cf. PUG);

- banda de constructibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+2 niveluri;
- 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+2 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 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;
- Reglementari care constituie derogari de la P.U.G. Galati**
- retragerea laterala poate fi mai mica de 3m dar cu respectarea codului civil (art. 615, art. 612)

#### **6.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**

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

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 în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **6.5. Amenajabilul parcelei**

Terenul liber de construcții rezultat va fi denumit amenajabilul parcelei.

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare
- b) împrejurimile parcelelor
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule
- d) alei pietonale, platforme
- e) spații plantate;

## **7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor**

### **7.1. Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

### **7.2.Accese pietonale**

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță
- 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.

### **7.3.Parcaje**

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, in fata sau în lateralul construcției, deci in afara circulatiilor publice.

În cazul în care nu se poate realiza parcare pe parcela se va face un contract cu primăria pentru staționarea în spațiile publice.

Conform „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiaa a municipiului Galati” aprobata prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015

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

Pentru constructii de locuinte:

#### **-nr. minim locuri de parcare**

-1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;

## **8.Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Se vor respecta prevederile din documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiaa a municipiului Galati” aprobata prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- 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.

### **9.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.
- suprafața minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafață mai mare de 1.000 mp sau pentru funcțiuni de importanță municipală/ supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR;
- parcelele cu suprafață mai mare de 1000 mp se pot lotiza în 2 sau 3 loturi.
- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural urbanistică, în cazul operațiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trăsăturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistică, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale, nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale;

### **10.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele, ca plantații de protecție.

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor 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 transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea 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 maximă 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.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unitati si subunitati functionale

Subzona 13.2 din UTR 13 este impartita in Zona locuire, Zona spatii verzi si Zona circulatii (petonala / carosabila).

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE.

IV.1. Se formulează următoarele prescripții specifice pentru subzona funcțională:

#### ➤ ZL – Zona locuire

Zona locuire este impartita in 3 subzone in functie de suprafata lotului

- **SZL1- Subzona locuire - loturi mari (S>500mp);**
- **SZL2- Subzona locuire - loturi medii (S=300-500mp);**
- **SZL3- Subzona locuire - loturi mici (S<300mp).**

Se va consulta planșa U2.5 – Situație existentă parcelar – suprafața

#### ➤ **SZL1 – Subzona locuire – loturi mari (S>500mp);**

#### 12. Generalități

Zona cuprinde locuințe cu S teren >500 mp.

#### 13. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

##### **ARTICOLUL 1 - Utilizări admise**

#### Utilizări admise

- locuințe individuale mici cu maxim **P+2** niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate;
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;

- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

### **ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări**

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

### **ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise**

#### **Se interzic următoarele:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- unități comerciale: materiale de construcții;
- depozite de orice natură;
- zone gospodărie comunală: cimitire;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- amplasarea spre arterele principale a structurilor de vânzare cu suprafața de peste 400mp, cu fațade oarbe ; acestea vor fi amplasate în spatele frontului construit la strada.



## 14. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

### **ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- în cazul operațiilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) ;

### **ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament**

Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

- retragerea minimă față de aliniament: retragerea va fi >5,0 m și alinierea se va realiza pe aliniament acolo unde este necesară asigurarea continuității alinierii existente.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U3-Reglementări urbanistice”.

### **ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- retragerea laterală min 3,0m.
- retragerea laterală poate fi mai mică de 3,0m dar cu respectarea codului civil (art. 615, art. 612)
- retragerea față de limita posterioară 5,0m.

### **ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

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 în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **ARTICOLUL 8 - Circulații și accese**

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul fronturilor continue la stradă/construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită



accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0 m si inaltime de 3,50 m;

- accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanență.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curțurilor cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, in fata sau în lateralul construcției, deci in afara circulatiilor publice.

##### **-nr. minim locuri de parcare**

- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;

#### **ARTICOLUL 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Inaltimea maxima admisa a cladirilor: P+2 (9m-10m)

#### **ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- Orice intervenție asupra fațadelor existente: elementele de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- 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;

#### **ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară**

Se vor respecta prevederile din documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiaa a municipiului Galati” aprobata prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- 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.

### **ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate**

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele, ca plantații de protecție.

### **ARTICOLUL 14 - Împrejmuiri**

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 transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- 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 împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă 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.

## **15. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

### **ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT %)**

POT – 45%

### **ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT = 1.50

➤ **SZL2 – Subzona locuire – loturi medii (S=300-500mp);**

## 16. Generalități

Zona cuprinde locuințe cu S teren = 300-500 mp

## 17. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

### **ARTICOLUL 1 - Utilizări admise**

#### **Utilizări admise**

- locuințe individuale mici cu maxim **P+1** niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate;
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

### **ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări**

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

### **ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise**

#### **Se interzic următoarele:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;

- service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- unități comerciale: materiale de construcții;
- depozite de orice natură;
- zone gospodărie comunală: cimitire;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- amplasarea spre arterele principale a structurilor de vânzare cu suprafața de peste 400mp, cu fațade oarbe ; acestea vor fi amplasate în spatele frontului construit la strada.

## 18. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

### **ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- în cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) ;

### **ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament**

Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

- retragerea minimă față de aliniament: retragerea va fi între 3-5m și alinierea se va realiza pe aliniament acolo unde este necesară asigurarea continuității alinierii existente.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U3-Reglementări urbanistice”.

### **ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- retragerea laterală min 3,0m;
- retragerea laterală poate fi mai mică de 3,0m dar cu respectarea codului civil (art. 615, art. 612);
- retragerea față de limita posterioară 5,0m.

### **ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

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 în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **ARTICOLUL 8 - Circulații și accese**

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul fronturilor continue la stradă/construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

### **ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în fața sau în lateralul construcției, deci în afara circulațiilor publice.

#### **-nr. minim locuri de parcare**

-1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;

### **ARTICOLUL 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

-Înălțimea maximă admisă a clădirilor: P+1 (7m)

### **ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- Orice intervenție asupra fațadelor existente: elementele de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- 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;

### **ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară**

Se vor respecta prevederile din documentația de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați” aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- 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.

### **ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate**

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele, ca plantații de protecție.

### **ARTICOLUL 14 - Împrejmuiri**

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 transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- 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 împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă 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.

## 19. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

### **ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT %)**

POT – 45%

### **ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT = 1.50

➤ **SZL3- Subzona locuire - loturi mici (S<300mp).**

## 20. Generalități

Zona cuprinde locuinte cu S teren <300mp.

## 21. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

### **ARTICOLUL 1 - Utilizări admise**

#### **Utilizări admise**

- locuințe individuale mici cu regim de înălțime **P** în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate;
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

### **ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări**

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție



### **ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise**

#### **Se interzic următoarele:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- unități comerciale: materiale de construcții;
- depozite de orice natură;
- zone gospodărie comunală: cimitire;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- amplasarea spre arterele principale a structurilor de vânzare cu suprafața de peste 400mp, cu fațade oarbe ; acestea vor fi amplasate în spatele frontului construit la strada.

#### **22. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor**

##### **ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- în cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la strada, ritm, etc) ;

##### **ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament**

Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

- retragerea minimă față de aliniament: alinierea construcțiilor se va realiza pe aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U3-Reglementări urbanistice”.



### **ARTICOLUL 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- pentru retragerea laterala se va tine cont de codul civil;
- retragerea fata de limita posterioara 5,0m.

### **ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

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 în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **ARTICOLUL 8 - Circulații și accese**

- 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 3,0 m si inaltime de 3,50 m;
- accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanență.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

### **ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor**

#### **-nr. minim locuri de parcare**

-1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;

În cazul în care nu se poate realiza parcare pe parcela se va face un contract cu primăria pentru staționarea în spațiile publice.

### **ARTICOLUL 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

-Inaltimea maxima admisa a cladirilor: P (4m)

### **ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- Orice intervenție asupra fațadelor existente: elementele de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- 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;

### **ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară**

Se vor respecta prevederile din documentatia de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiaa a municipiului Galati” aprobata prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- 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.

### **ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate**

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele, ca plantații de protecție.

### **ARTICOLUL 14 - Împrejmuiri**

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 transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- 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 împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă 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.

### **23. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT %)**

POT – 45%

#### **ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT = 1.50

**IV.2.** Se formulează următoarele prescripții specifice pentru subzona funcțională:

➤ **ZSV – Zona Spații verzi**

### **24. Generalități**

Zona cuprinde spații verzi.

### **25. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

#### **ARTICOLUL 1 - Utilizări admise**

#### **Utilizări admise**

- fașii plantate;
- scuaruri;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobiliu urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare.

#### **ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări**

Se va avea în vedere:

- păstrarea și protejarea mediului natural, depistarea și dimensionarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului natural și construit.

**IV.3.** Se formulează următoarele prescripții specifice pentru subzona funcțională:

➤ **ZC – Zona Circulatii**

**26. Generalități**

Zona cuprinde circulații pietonale și carosabile.

**27. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

**ARTICOLUL 1 - Utilizări admise**

**ARTICOLUL 1 - Utilizări admise**

**Utilizări admise**

- vegetație de aliniament
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

Limitele U.T.R. – ului se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Zona studiată se află în subzona 13.2 a UTR-ului 13 reprezentând o parte din UTR 13 din cadrul Planului Urbanistic General al mun. Galați actualizat, aprobat prin HCL nr. 62/26.02.2015.

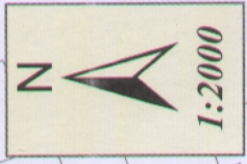
**VI. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI GALAȚI aprobat.

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Întocmit  
Ms. Urb. Laura Drăgan

Șef proiect,  
Dr. Arh. Liliana Buhociu



Anexa nr. 1  
la avizul de oportunitate  
nr. 3/ASMG/08.12.2016

PRIMAria MUNICIPIULUI  
BALAZI  
INSTI.TUTIA ARHITECT SEF  
ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI  
VIZAT

Limita lot care a generat P.U.Z.  
— limita zona de studiu P.U.Z.





Proprietate privata Popa Loredana

Proprietate privata

Proprietate privata Stefanache Mircea

Strada Razboieni, nr. 196

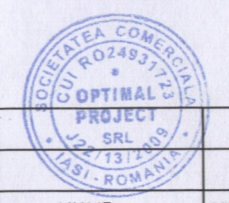
JUDEȚUL GALAȚI  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALAȚI  
 ANEXA  
 124-1404-16  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. ....din.....20.....  
 Arhitect șef

- Legenda:**
- Limita proprietate
  - Construcție propusă  
Ac=420,80 mp
  - Alei / trotuare
  - Spațiu verde
  - Rampa acces auto
  - Platforma de gunoi 4 mp
  - Accese incinta

**Caracteristicile construcției :**

funcțiunea: locuire;  
 dim. max. clădire propusă: 43,05 m x 13,80 m;  
 regim de înălțime: demisol, Parter, Etaj I și Etaj II parțial  
 H-MAX. = 9,60 m (raportat la cota ±0,00);  
 Sc = 420,80 mp;  
 Sd= 1201,96 mp (din care demisol - 392,50 mp);  
 Su= 980,75 mp;  
 Slocuibilă=583,16 mp;  
 P.O.T. - 33,87 %  
 C.U.T. - 0,97

- CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚA
- CLASA "III" DE IMPORTANȚA
- GRADUL "II" DE REZISTENȚA LA FOC



ORDINUL ARHITECTURILOR  
 DIN ROMANIA  
 6112  
 Calin - Gabriel  
 CORDUBAN  
 Arhitect cu drept de semnatura

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA	NR./DATA
<b>S.C. OPTIMAL PROJECT S.R.L.</b> PROIECTARE ASISTENȚA CONSULTANTA Str. Vasile Lupu, Municipiul Iasi, Judetul Iasi J22/13/2009 - CUI 24931723; Telefon: 0745 90 86 29				<b>Beneficiar: D.NICU S.R.L. GALATI</b> MUNICIPIUL GALATI, JUDEȚUL GALATI	PROIECT 19/2016
SEF PROIECT	dr.ing. Sergiu Popoaei		Sc: 1:200	<b>CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENTE</b> str. Razboieni, nr. 196, municipiul Galati, judetul Galati	FAZA D.T.A.C
PROIECTAT	dr. arh. Calin Corduban		Data: 2016		
DESEMAT	dr. arh. Calin Corduban				
				PLAN DE SITUATIE	PLANSA A.02

Nr. 17307/ 17.05. 2016

**CATRE,**

**D.NICU S.R.L.**

**Prin reprezentant Danaila Marian**

**Galati, str. Siderurgistilor, nr. 22, bl.SD8B, sc.5, ap.6**

**Spre stiinta: Primaria municipiului Galati  
Institutiia Arhitect Sef**

Pe baza examinarii cererii dys. inregistrata la Societatea "APA CANAL" S.A. cu nr.17307/12.05.2016. documentatiei tehnice prezentate, in baza Legii 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, si "Regulamentului serviciului public de alimentare cu apa si de canalizare al Operatorului Regional APA CANAL SA Galati" aprobat prin Hotararea A.D.I. nr. 56/2013 si a modificarilor aprobate prin Hotararea A.D.I. nr. 44/2015, aveti avizul nostru pentru amplasamentul propus in scopul:

**"Obtinerii autorizatiei de construire pentru imobil cu 3 apartamente",  
pe amplasamentul situat in municipiul Galati, str. Razboieni, nr.196,**

cu urmatoarele precizari si conditii:

**I. DATE GENERALE:**

1: Baza legala:

- Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare precum si a normelor metodologice de aplicare a Legii aprobate prin Ordinul MLPTL nr. 1430/2005 privind autorizarea lucrarilor de constructii
- SR 8591/1997 privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura (distanțe minime față de elementele de constructie, în plan vertical si în plan orizontal).
- Normativul privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire colapsibile-Indicativ NP 125/2010
- HG 930/2005-Norme speciale-zone de protectie sanitara
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena privind starea de sanatate a populatiei
- Ordinul 88/2007 al ANRSC - pentru aprobarea "Regulamentului cadru de organizare si functionare a serviciilor publice de alimentare cu apa si de canalizare";
- Hotararea A.D.I. nr. 56/2013 - prin care s-a aprobat "Regulamentul de organizare si functionare a serviciului public de alimentare cu apa si de canalizare al Operatorului Regional APA CANAL SA Galati"

**II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR:**

2.1. Alte precizari si conditii:

1. Prevederile SR 8591/1997 privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura (distanțe minime față de elementele de constructie, în plan vertical si în plan orizontal).
2. Prevederile "Normativului privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire colapsibile"- Indicativ NP 125/2010.
3. Pentru celelalte utilitati (gaze, telefonie, alimentarea cu energie electrica, energie termica) se vor depune documentatii pentru obtinerea avizelor de amplasament.
4. In zona amplasamentului propus, str.Razboieni, Societatea Apa Canal SA Galati are in exploatare conducta publica de distributie apa potabila, PE-HD De: 200 mm si reseaua publica de canalizare PAFSIN Dn 400 mm conform planului de situatie A2, anexat. Amplasamentul propus este liber de constructie si nu sunt vizibile pe el caminate.



**4.4. ALTE CONDITII:**

- Pentru asigurare de utilitati apa canal la obiectivul dvs., veti prezenta o documentatie tehnica intocmita de proiectant de specialitate autorizat, vizata de un verificator tehnic atestat MLPTL, documentatie care va fi prezentata la Societatea "APA-CANAL" S.A., pentru insusire si avizare.

Obligatoriu solutiile de alimentare cu apa si preluarea apelor uzate menajere si pluviale vor fi stabilite impreuna cu reprezentantii nostrii conform HG nr. 348/1993 si a "Regulamentului de organizare si functionare a serviciului public de alimentare cu apa si canalizare al Operatorului Regional Apa Canal S.A. Galati" aprobat prin Hotararea A.D.J. nr. 56/2013 si a modificarilor aprobate prin Hotararea ADI nr. 44/2015.

Documentatia va cuprinde partea scrisa si desenata cu respectarea standardelor si normativelor tehnice in vigoare privind amplasarea, materialele utilizate, distanta fata de constructiile invecinate, protejare anticorozie si protectia pentru evitarea infiltratiilor, etc.

- La predarea amplasamentului, inainte de inceperea lucrarilor precum si la receptia acestora vor fi convocati delegatii "APA CANAL" S.A. Galati care vor fi anuntati in timp util, urmand a se incheia protocol verbal la fiecare faza determinanta cu toti factorii de raspundere (beneficiar, Primaria Municipiului Galati, constructor autorizat, proiectant autorizat, delegatii "APA CANAL" S.A. si delegatii tuturor detinatorilor retele subterane existente in zona respectiva), urmarindu-se respectarea documentatiei tehnice si a conditiilor din avize, eventualele modificari ca urmare a situatiilor aparute in teren urmand a fi insusite de toti cei mentionati mai sus.

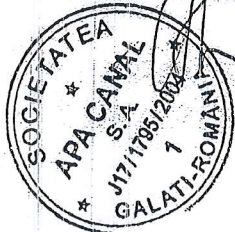
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia. In caz contrar, aveti obligatia de a va prezenta la Apa Canal SA Galati pentru prelungirea valabilitatii sau reactualizarea avizului, dupa caz.

In cazul nerespectarii de dvs. intocmai si in totalitate a prevederilor cuprinse la punctele de mai sus, calitatea de act legal a prezentului aviz devine nulă si neavenită.

Prezentul aviz este întocmit în 2 exemplare si este valabil cu planul de situatie A2 anexat, pe care au fost uas. retelele publice de apa potabila si de canalizare, existente in zona obiectivului proiectat.

Pentru eliberarea avizului s-a achitat taxa de avizare de 181,90 lei, cu chitanta nr.586338 din data de 12.05.2016.

Director Tehnic Productie,  
ing. Aurel Condurache



Sef Depart. Tehnic Proiectare,  
ing. Virgil State

Directia Operationala  
Serviciul Gestiune Exploatare Retea  
B-dul. Marasesti, nr. 4-6  
Sect. 4, Bucuresti  
Cod postal: 040254  
Contact-retele@distrigazsud-retele.ro  
Interlocutor: Marieta Nicolae

**D. NICU S.R.L.**  
prin reprez. **DANAILA MARIAN**  
str. Siderurgistilor, nr. 22,  
bl. SD8B, sc. 5, ap. 63,  
jud. Galati, Mun. Galati,  
Cod postal:

Nr.310.573.647 /17.05.2016

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. **310.573.647** din **12.05.2016**, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament pentru **lucrari de construire – imobil cu 3 apartamente – in Mun. Galati, str. Razboieni, nr. 196, jud. Galati**, va restituim planul de situatie scara 1:200 proiect nr. 19/2016 - elaborat de OPTIMAL PROJECT S.R.L., completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) , sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).

Lucrarile propuse nu afecteaza conductele de distributie gaze naturale.

In urma analizării documentației depuse se emite:

### **AVIZ FAVORABIL**

Cu mentiunile:

1. Avizul nu este valabil și pentru bransamente (racord la utilitati).
2. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protectie si siguranta a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
3. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.**
4. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si a **Certificatului de Urbanism nr. 424 din 14. 04. 2016** eliberat de **Primaria Municipiului Galati**.

**Adrian DOBREA**

**SEF SERVICIU**  
**DIRECTIA OPERATIONALA**



**Marieta NICOLAE**

**Operator Cerere-Informatii**

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:200;  
Achitat cu chitanta/ordinul de plata / **nr.1605120933480003/din 12.05.2016**; factura nr. 1903910556;

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI

C.I.F: RO23308833

Capital social: 64.672.670

Punct de lucru: Galati

Adresa: Str. Regiment 11 Siret nr. 46 A, Galati

Tel: 0236460206

Fax:

IBAN: RO74BRDE450SV39877224500

Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA

IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060

Trezoreria: TREZORERIA

Cumparator: D NICU SRL

Strada: SIDERURGISTILOR, nr.22, loc: GALATI

CodP: 999999

Judetul: Galati

Cod client: OCAZ\_SD

Cont contr:

Nr.ord.reg.com./an:

C.I.F.: RO1639674

Contul:

Banca:

## FACTURA

pag. 1/1

Nr. facturii: ATP 1903910556  
 Data emiterii: 12.05.2016  
 Nr. Doc.: 207632439

Cota T.V.A.20,00%

Nr. ord.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
10	Aviz amplasament mediu Data prest.serv.11.05.2016 Termen de plata Până la 27.05.2016 Până la 27.05.2016 fără deducere	BUC	1,000	240,13	240,13	48,03
Prezenta factura a fost achitata anterior in baza unei note de plata:8274541						
<b>TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):</b>					Valoare 240,13	TVA 48,03
					Total 288,16	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conf. OMF nr.1082/28.07.2005

CONDUCTA RP de OL

▲ 201

1098218

1098216 ▲ 206

Strada RAZBOIENI

901947

▲ 204

▲ 199

1098230

▲ 202

▲ 197

1098222

905366

▲ 200

▲ 198

▲ 195

901944

DISTRIGAZ SUD REȚELE  
 DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ  
 Biroul de Exploatare  
 Marieta Nicolae  
 ANEXĂ la AVIZUL nr. 310573647  
 Data: 17 MAI 2016  
 Semnătura: *[Signature]*

▲ 196

▲ 193

▲ 194

▲ 191

▲ 192

1098227

1098226

▲ 189

Strada RAZBOIENI

▲ 190

▲ 187

1098228

Strada RAZBOIENI

▲ 188

▲ 185

1098230

▲ 186

▲ 183

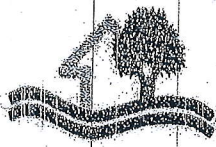
1098230

▲ 184

1098235

DISTRIGAZ SUD  
 REȚELE  
 GDF SVEZ

RAZBOIENI  
20371



**CONSILIUL LOCAL GALATI  
SERVICIUL PUBLIC ECOSAL**

C.I.F.: RO23973046

Cont IBAN RO58TREZ30621F330800XXXX

GALATI, Strada Prelungirea Brăilei nr. 7-A

Tel/Fax: 0236 322727, 0236 411197; Tel verde 08008003

Dispecerat menaj: 0236 312282, 0374 927 292

Dispecerat ecarisaj: 0336100171

E-mail: [office@ecosalgl.ro](mailto:office@ecosalgl.ro); [comercial@ecosalgl.ro](mailto:comercial@ecosalgl.ro)



RINA este Membru al Federatiei CISC

**RINA SIMTEX**  
ORGANISMUL DE CERTIFICARE

ISO 9001 · ISO 14001 ·  
BS OHSAS 18001  
Sistem Integrat Certificat



Nr. 5963 / 13.05.2016

CATRE,

Dr. J. Nicu SRL

Urmare a solicitarii dv. si a memoriului tehnic anexat, va acordam avizul de principiu necesar autorizarii lucrarilor de Constructie mobilă nu s gatare la adresa Str. Rozborei nr 196

DIRECTOR GENERAL,  
Pucheanu Ionut Florin



DIRECTOR ECONOMIC,  
Iftode Florica

*[Signature]*

Către D.NICU SRL  
GALAȚI, loc. GALAȚI, str. GEORGE COSBUC, nr. 60A, bl.COLIBRI, ap.9

Urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată cu nr. 30501613852 din 11.05.2016 privind avizarea amplasării în GALAȚI, loc. GALAȚI, str. RAZBOIENI, nr. 196, cod postal 800130 a obiectivului reprezentând CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENTE, conform planului anexat vă comunicăm următoarele:

În urma analizării documentației depuse, suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite :

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR.30501613852 / 23.05.2016**

cu următoarele precizări:

- Pe planul de situație s-au trasat cu aproximație liniile electrice aeriene (LEA) - kV și liniile electrice subterane (LES) - kV pozate la o adâncime de circa 0,6 - 1m.
  - Amplasamentul construcției față de elementele din teren și față de instalațiile electrice aeriene și subterane nu vor fi modificate și rămân neschimbate, conform planului anexat, respectându-se condițiile de coexistență impuse de prescripțiile energetice/normele tehnice energetice în vigoare, S.C. ELECTRICA S.A.- PE 101 A / 85 (republicat în 1993), PE 101/5 (republicat în 1993), NTE 003/04/00, NTE 007/08/00, PE 106/2003, 1.LI - Ip 5- 89, SR 8591 / 1997:
    - distanța minimă admisă între conductorul extrem al LEA, la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3 m pentru LEA 1kV < Un <= 20 kV și de 4 m pentru LEA 20kV < Un <= 110 kV;
    - se interzice trecerea (traversarea) LEA cu tensiuni mai mici de 110 kV peste clădiri, cu excepția LEA 0,4 kV cu conductoare torsadate care pot traversa clădiri civile, respectându-se distanțele minime de 1 m față de acoperis și de 1,2 m față de coșul de fum;
    - apropierea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol la incendiu a clădirii:
      - a) față de clădirile de categoriile A și B, distanța minimă de apropiere între axul LEA de joasă tensiune și peretele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;
      - b) față de clădirile de categoriile C, D și E și clădirile civile, se vor respecta distanțele de 1 m pentru LEA joasă tensiune cu conductoare izolate și neizolate;
    - Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a unei clădiri trebuie să fie de minimum 1m.
    - distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundații de clădiri este de minimum 0,6 m.
    - În cazul în care în zona de amplasament a construcției există instalații energetice ale altor destinatari decât S.C. ELECTRICA S.A., se va solicita acordul acestora.
    - În situația în care pe terenul dumneavoastră se află instalații energetice proprietate SDEE Galați aveți obligația asigurării necondiționate a accesului personalului și a utilajelor SDEE Galați, pentru remedierea incidentelor, executarea reviziilor și a lucrărilor la aceste instalații.
    - Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi debransate necondiționat de la rețeaua electrică, la solicitarea Consiliilor Locale.
    - În timpul execuției lucrărilor, se vor lua măsuri de către constructor, pentru respectarea normelor de protecție a muncii privind lucrul în apropierea liniilor electrice aeriene sau subterane.
    - Orice modificare a instalației de alimentare cu energie electrică solicitată de consumator va fi plătită integral de acesta, bransamentele electrice afectate de viitoarea construcție vor fi refăcute în soluție modernizată.
    - Lucrările în instalațiile energetice vor fi realizate numai printr-o societate atestată de către ANRE. Pentru prevenirea avarierii instalațiilor (LES) cu utilaje de construcție sau autovehicule și pentru evitarea producerii de accidente, se vor efectua sondaje de identificare exactă a traseelor cablurilor electrice, numai cu asistență tehnică din partea C.E.M.T.J.T. URBAN, str. BASARABIEI, nr. 47, telefon 0236-305883, care va asigura delegat competent.
- Prezentul AVIZ nu constituie autorizație pentru execuția instalației de alimentare cu energie electrică, și nici pentru execuția instalației de utilizare a energiei electrice, pentru execuția acestora fiind necesară solicitarea avizului tehnic de racordare.
- Avizul de racordare se va solicita și obține separat, în conformitate cu reglementările privind tariful de racordare (Ordinul ANRE nr. 59/02.08.2013, cu modificările și completările ulterioare cuprinse în Ordinul

AVR nr. 63/14.07.2014, pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public).

Condiții speciale:

În caz de nerespectare a condițiilor din prezentul aviz, veți răspunde civil sau penal de consecințe, conform Legii nr. 123/2012, iar SDEE Galati nu va elibera aviz de racordare și nu va racorda construcția la rețeaua electrică.

Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului nr. 19/2016 DTAC A02 și a certificatului de urbanism nr. 424 / 14.04.2016.

Tariful de emiterie a avizului de amplasament, în valoare de 114.00 lei, a fost achitat cu chitanța nr. / .

Termen de valabilitate: avizul este valabil, în intervalul de timp de la data emiterii avizului până la data la care expiră certificatul de urbanism în baza căruia a fost emis și pe perioada de existență a construcției, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Director SDEE Galati  
ING. Cezar CRISTIAN



Șef S.E.A.R.,  
SING. OLARIU ROMICA-SORIN

Întocmit  
Gabriel IANCU

Prezentul aviz are anexate 1 planuri de situație vizate spre neschimbare de SDEE Galati  
Spre știință : C.E.M.T.J.T. URBAN  
C.E.110 kV Galati

## **AVIZ DE ÎNCEPERE LUCRĂRI**

### **Nr. 883/ 2016**

Către **RUSU Adela Lacramioara**, în calitate de executant

Analizând cererea dumneavoastră înregistrată la noi cu nr. **55712** din **26.07.2016** avizăm începerea lucrării **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU IMOBILUL SITUAT IN MUN. GALATI, STR. RAZBOIENI NR. 196**

#### **1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa**

Obiectivul lucrării: **RECEPTIE SUPTOR TOPOGRAFIC IN VEDEREA INTOCMIRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL – STR. RAZBOIENI NR. 196, MUN. GALATI**««- *Studiu topografic necesar întocmirii documentației pentru "Plan urbanistic zonal" în vederea obținerii autorizației de construire pentru imobil cu 3 apartamente Str.Razboieni nr.196*

Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafață totală: 6.4919 ha;
- termenul de executie: 01.10.2016.

#### **2. Documentare**

- Este necesar ca executantul să se documenteze la OCPI Galați pe teritoriul cărora se execută lucrarea asupra lucrărilor topogeodezice executate anterior în zonă.
- Pentru încadrarea noii lucrări în sistemul național de referință, executantul va folosi coordonatele punctelor geodezice puse la dispoziție de OCPI Galați. Hărțile și planurile topografice, inventarele de coordonate ale punctelor rețelei de sprijin, procurate astfel vor fi certificate prin aplicarea ștampilei OCPI Galați. În cazul utilizării tehnologiei GNSS (GPS), coordonatele punctelor vor fi determinate mai întâi în sistemul de referință ETRS 89 (European Terrestrial Reference System) prin conectarea rețelelor de îndesire la puncte ale Rețelei Geodezice Naționale Spațiale (stații GNSS permanente – clasa A și/sau borne de îndesire – Clasa B, C)

#### **3. Condiții tehnice pentru efectuarea lucrărilor**

- 3.1. La realizarea lucrărilor executantul va respecta prevederile următoarelor acte normative:
  - Regulament de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ord.nr. 700/2014 al Directorului General al A. N.C.P.I.
  - Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobat prin Ordinul nr.



534/2001 al Ministerului Administrației Publice;

- Decizia nr. 1/2008 privind realizarea măsurătorilor GNSS cinematice, a Directorului Direcției de Geodezie și Cartografie

- Caietul de sarcini emis de beneficiar.

- 3.2. Lucrările se vor executa în sistemul de proiecție Stereografică 1970 și sistemul de altitudini normale Marea Neagră 1975, conform cap. 3.1.2 din Ordinul 534/2001 al Ministerului Administrației Publice. În cazul utilizării tehnologiei de poziționare GNSS, coordonatele punctelor măsurate vor fi determinate mai întâi în sistemul de referință ETRS89.

- 3.3. Rețeaua geodezică de îndesire și ridicare se va realiza astfel încât să asigure densitatea de puncte necesară pentru executarea lucrărilor de profil.

- 3.4. În cazul realizării rețelei geodezice de îndesire prin măsurători GPS/GNSS, aceste rețele vor fi conectate la rețeaua Geodezică Națională (GNSS) – RGN pe baza staționării de puncte RGN (GNSS) Clasa B, C și/sau utilizării de date de la stațiile GNSS permanente (Clasa A) ale ANCPI. Poziția aproximativă a acestor puncte se poate vizualiza/descărca de pe site-ul <http://www.rompos.ro> la secțiunea Servicii web/stare actuală ROMPOS și <http://gnss.rompos.ro/spiderweb> la secțiunea GNSS Network Class A, B, C (RGN – clasa A, B, C). Coordonatele acestor puncte în sistem ETRS89 (elipsoid GRS80) și plan de proiecție Stereo 70 se pot prelua de la OCPI și/sau ANCPI care furnizează și înregistrări satelitare de la stațiile GNSS permanente.

#### 4. Recepția lucrării

- Se va efectua de către OCPI Galați, potrivit Regulamentului, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Inginer șef,  
**Anica BORDEIANU**



Inspector OCPI,  
**Bogdan Sabin LEFTER**



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE NR. 990/2016

Întocmit astăzi 08.09.2016  
privind lucrarea 65969 din 06.09.2016  
având Aviz de Începere a lucrărilor cu nr. -, data -

1. Beneficiar: D.NICU SRL
2. Executant: PFA RUSU ADELA LACRAMIOARA
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan urbanistic zonal întocmit pentru imobilul situat în Galați str. Razboieni nr. 196.
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau la Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALAȚI conform avizului de Începere a lucrărilor:
5. Concluzii:
  - PLAN TOPOGRAFIC SUPT AL DOCUMENTATIEI PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ.)
  - DUPA APROBAREA PUZ SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, AVETI OBLIGATIA DE A DEPUNE LA OCPI COPIA HOTARARII DE APROBARE A MUN.GALATI.

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**

Inginer șef al Oficiului de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară GALAȚI,  
**Anica BORDEIANU**



**PROCES VERBAL DE RECEPTIE Nr. 873/2016**

Întocmit astăzi **03.08.2016**,  
privind lucrarea **56424** din **28.07.2016**  
având Aviz de începere a lucrărilor cu nr. -, data -.

1. Beneficiar :**D. NICU SRL**
2. Executant :**PFA RUSU ADELA LACRAMIOARA**
3. Denumirea lucrărilor recepționate :**PLAN TOPOGRAFIC AL IMOBILULUI SITUAT IN MUNICIPIUL GALATI, STRADA RAZBOIENI, NR 196, JUDETUL GALATI**
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI conform avizului de începere a lucrărilor:
5. Concluzii:
  - PLAN TOPOGRAFIC INTOCMIT PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**

Inginer șef al Oficiului de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară GALATI,  
**Anica BORDEIANU**



# MEMORIU TEHNIC

## 1. Adresa imobilului:

**STRADA RAZBOIENI, NR 196, MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI.**

## 2. Tipul lucrarii: Ridicare topografica in scopul Obtenirii Autorizatie de Construire

## 3. Scurta prezentare a situatiei din teren s-au studiat actele, s-a localizat imobilul in intavilanul Municipiului GALATI

si s-a efectuat masuratoarea. S-au solicitat catre OCPI Galati, informatii cu privire la imobil.

## 4. Operatiuni topo-cadastrale efectuate:

### Metode si masuratori efectuate:

Datele necesare redactarii prezentei documentatii au fost preluate direct in teren prin masuratori topografice.

Masuratorile topografice s-au efectuat cu un sistem GNSS RTK L1/L2 Stonex S9 configuratie Rover, controller si radio extern GPS/Glonass/Galileo:

Specificatiile sistemului S9 GNSS sunt urmatoarele: numar de canale : 220; GPS simultan L1 C/A,L2 E,L2 C,L5; Glonass simul L1 C/A,L1 P,L2 C/A(Glonass M),L2 P; SBAS simultan L1 C/A,L5; Giove-A : simultan L1 BOC,E5A,E5B,E5AltBOC1; Giove-B : simulta CBOC,E5A,E5B,E5AltBOC1 avand ca si acuratete urmatoarele caracteristici: Orizontal static : +/-3 mm + 1ppm; Vertical static : +/-5 + 1 ppm; ; Orizontal RTK : +/-1 cm + 1 ppm; Vertical RTK : +/- 2 cm + 1 ppm.

Datele inregistrate de sistemul GPS au fost descarcate in calculator iar prelucrarea informatiilor a fost realizata cu ajutorul programului Leica GeoOffice combinate si a altor programe de prelucrare informatii satelitare si topo proprii.

Punctele masurate pentru identificarea imobilului au fost determinate cu ajutorul sistemului GNSS Stonex S9 prin utilizarea sistemului ROMPOS.

**Sistemul de coordonate:** S-a lucrat in sistem de proiectie Stereografic 1970, iar cotele in plan de referinta Marea Neagra 1975.

**Punctele geodezice de sprijin vechi si noi folosite:**

**Starea punctelor geodezice vechi folosite:** buna .

Data: IULIE 2016



**Numele si prenumele persoanei autorizate**  
ing. RUSU ADELA LACRAMIOARA

# CALCULUL SUPRAFETELOR SI INVENTAR DE COORDONATE

## Adresa imobilului:

STRADA RAZBOIENI, NR 196, MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI.

1. Calculul suprafetei de teren aferenta proprietatii a fost facut in mod analitic, din coordonatele punctelor de contur, folosindu-se una din cele doua formule:

$$2S = \sum X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$$

$$2S = \sum Y_i (X_{i+1} - X_{i-1})$$

Coordonatele punctelor de contur ale suprafetei studiate sunt urmatoarele:

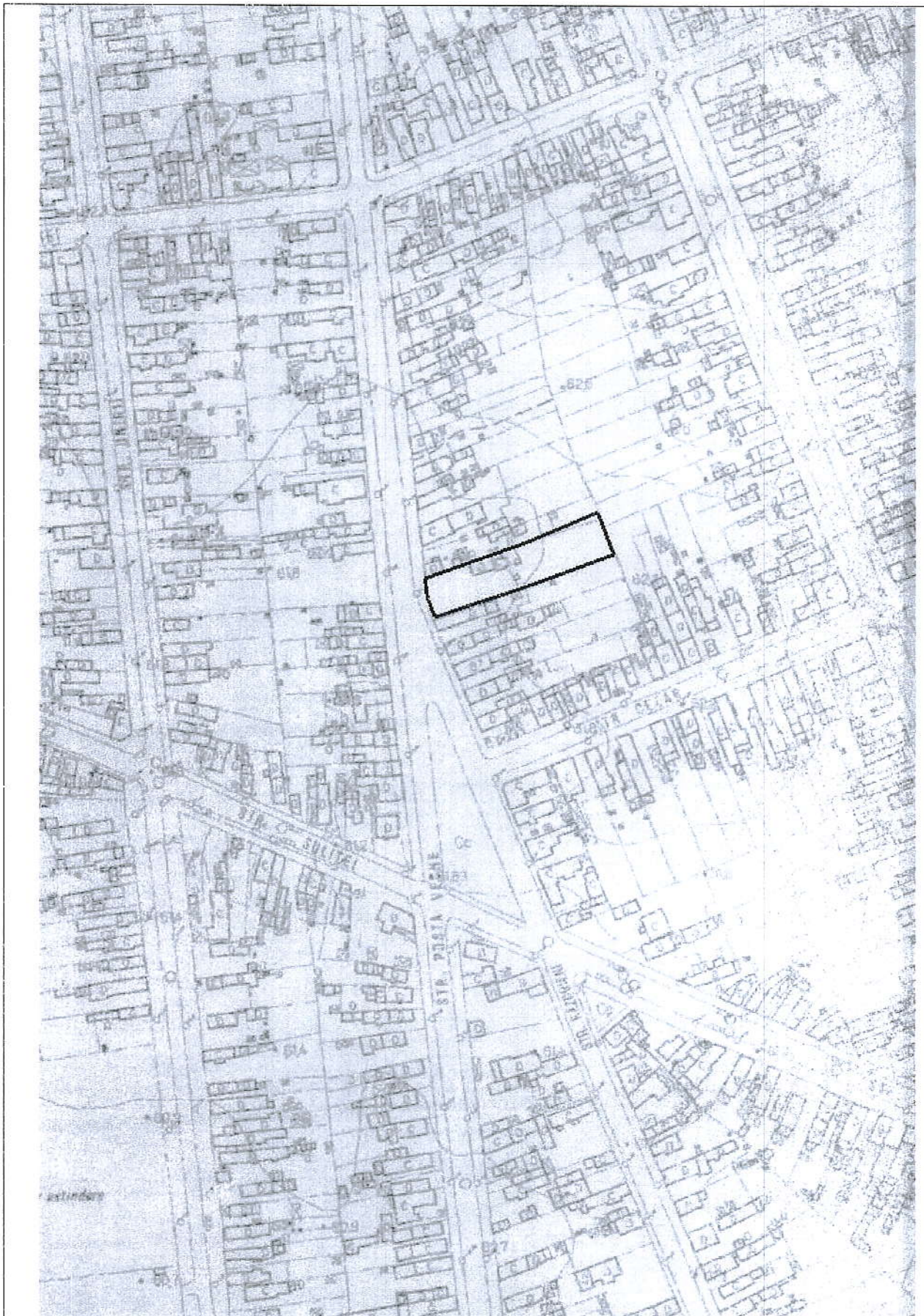
SUPRAFATA STUDIATA: 1242 MP

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	443727.149	737710.477
2	443713.808	737671.048
3	443721.438	737668.084
4	443729.212	737667.059
5	443729.714	737668.458
6	443735.543	737684.719
7	443739.819	737696.646
8	443743.270	737706.272
9	443755.438	737734.634
10	443755.689	737735.218
11	443738.860	737741.589
12	443727.211	737710.650
13	443727.177	737710.561



Data: IULIE 2016

Numele si prenumele persoanei autorizate  
ing. RUSU ADELA LACRAMIOARA



<p>OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI</p>	<p>EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL Cerere solicitare informatii nr. 50839/07.07.2016</p>	
<p>Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați Nume și Prenume: DUMITRESCU CARMEN Funcția: <i>[Signature]</i> CONSILIER</p>	<p>Sc. 1:2000</p>	<p>Mun. Galati, Strada Razboieni nr. 196, Jud. Galati Data eliberarii: 12.07.2016</p>

**Incadrare în zonă**  
**scara 1:5000**





Ca urmare a cererii adresate de d-nul **Dănăila Marian** reprez. **D. NICU S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul Galați, municipiul Galați, satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., str. Siderurgiștilor, nr. 22, bl. SD8B, sc. 5, et. ...., ap. 63, telefon / fax 0722348511, email ....., înregistrată la nr. 71555/25.11.2016.

În conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 3/ASMG din 08.12.2016

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, solicitat prin certificatul de urbanism nr. 424/14.04.2016, pentru **CONSTRUIRE IMOBIL CU TREI APARTAMENTE** generat de imobilul din str. Războieni nr. 196, sau identificat prin nr. cadastral 102603, nr. Carte Funciara 102603. Conform documentației de urbanism "*Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați*" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, pentru a construi în UTR 13 pe parcele cu suprafață mai mare de 1.000 mp se va elabora obligatoriu P.U.Z. În vederea elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal este necesară respectarea următoarelor condiții:

#### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z:

Conform *Anexei nr. 1* la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la **nord de strada Transilvaniei, la sud de strada Cezar, la sud – vest de strada Bucovinei, la vest de strada Unirii și la est de strada Lozoveni.**

Zona a fost delimitată ținând cont de propunerea justificată a elaboratorului, astfel încât să cuprindă vecinătățile construite asupra cărora investiția propusă poate produce impact direct, cu menținerea zonelor constituite și pentru care în funcție de caracterul locuințelor, tipul parcelarului și configurația în raport cu spațiul stradal, elaboratorul poate propune completări ale funcțiunilor.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform documentației de urbanism "*Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați*" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, amplasamentul – str. Războieni nr. 196 - este inclus în U.T.R. 13 – *Zona locuințe individuale țesut Rizer.*

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

##### (a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;



- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

**(b) morfologic:**

- tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp, spontan;
- apărut în urma unor planuri de sistematizare;

- configurația în raport cu spațiul stradal:

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;

- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.

- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

**(c) vechime**: locuințe vechi și locuințe noi;

**(d) calitatea construcției**: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.

## UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2** niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

### Funcțiuni existente și menținute:

- activități agrozootehnice;
- activități productive în unități dispersate;
- spații verzi;
- construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- terenuri cu destinație specială;
- instituții și servicii publice;
- comerț, servicii.

## UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;
- 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;
- piețele 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;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- pensiuni destinate practicării microturismului;
- **este necesar ca limita de constructibilitate față de cornișa taluzurilor să se considere ca fiind egală cu de 2 ori înălțimea taluzului respectiv;**
- sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație.

## 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 prevazute 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 poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- activități agrozootehnice;
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
- service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
- unități comerciale: materiale de construcții;
- depozite de orice natură;
- zone gospodărie comunală: cimitire;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze.

Prin propunerile PUZ elaboratorul poate propune completarea utilizărilor admise cu *Locuințe semicolective mici cu maximum + 2 niveluri în regim de construire discontinuu*.

### 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Conform prevederilor din documentația de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015 indicatorii maximi și înălțimea maximă admisibilă a clădirilor sunt:

	TIP UTR	RH- niveluri	POT	CUT
--	---------	--------------	-----	-----

	TIP UTR	RH- niveluri	POT	CUT
UTR. 13	Zona locuințe individuale- Țesut Rizer	P	45	0.5
		1	45	1.0
		2	45	1,5

UTR	TIP	RH niveluri/H maxim (metri la coama/atic)		POT	CUT
		min <sup>1</sup>	max		
UTR. 13	Zona locuințe individuale - Țesut Rizer	1/6 m	2/9m	45	1,5

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

**Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):**

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

#### **4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

Referitor la capitolul **CIRCULAȚII ȘI ACCESE** prevederile din documentația de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015 sunt:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

În zona studiată accesul auto și pietonal se face din str. Traian – str. Transilvaniei, strada Cezar sau din b-dul G. Coșbuc – strada Transilvaniei, strada Bucovinei .

Accesul la amplasament se realizează din strada Lozoveni.

Referitor la capitolul **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** prevederile din documentația de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015 sunt:

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

Pentru construcții de locuințe:

- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;
- 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe colective.

Referitor la capitolul **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** prevederile din documentația de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015 sunt:

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- 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.

În ceea ce privește echiparea edilitară, în zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, rețele electrice la care se va face racordarea pentru construcțiile propuse. Prin sistematizare verticală se va rezolva și evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare existentă.

### **5. Capacitățile de transport admise**

Capacitățile de transport admise a străzilor din zona de studiu este pentru transport auto de până la 3,5 t.

Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune numai pe lotul care a generat P.U.Z. Costurile investiției și ale lucrărilor conexe, necesare funcționării investiției, sunt acoperite în totalitate de către beneficiar.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin P.U.Z. și regulament local de urbanism aferent, în conformitate cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 care aprobă "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", pe zone și subzone funcționale.

### **6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

- Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;
- Studiu de însorire;
- Aviz de la Serviciul Român de Informații;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului Galați;
- Extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi.

Alte avize/acorduri pot fi solicitate suplimentar în baza condițiilor formulate în avizele/acordurile sus-menționate.

Fundamentarea propunerilor din cadrul documentației se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare care se formulează prin P.U.Z.

Alte studii de specialitate pot fi solicitate suplimentar de organismele avizatoare în vederea emiterii avizelor de către acestea.

### **7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**

În conformitate cu Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2.701/2010 și Regulamentului Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011, modificat și completat prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015, documentația P.U.Z. se va supune consultării populației conform *Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului* anexat.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 424 din 14.04.2016, emis de Primăria municipiului Galați.

Achitat taxa de 168 lei, conform chitanței nr. 612901 din 12.12.2016

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 12.12.2016.

Arhitect-Şef,  
Arh. Teodora Voicilă



Intocmit:  
Adriana Blaga



ROMANIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL GALAȚI  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. D.Nicu S.R.L., cu domiciliul/sediul in judetul Galati, municipiul Galati, str. Siderurgistilor, nr. 22, Bloc. SD8B, Ap. 63, telefon/fax: 0722348511 e-mail: -, inregistrata la nr. 28279/11.05.2017.  
In conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

**AVIZ**  
**NR. 38 -63812 /19.06.2017**

**pentru Planul urbanistic zonal:** Zona Rizer cuprinsa intre strada Transilvaniei, strada Cezar, strada Bucovinei, strada Unirii și strada Lozoveni.

**generat de imobilul** situat in: Galati, str. Razboieni, nr. 196;

Inițiator: S.C. D. Nicu S.R.L.;

Proiectant: S.C Oppidum Studio S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Dr. Arh. Liliana Buhociu ;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin P.U.Z. are suprafata de 64 919mp. Parcela care a generat P.U.Z. se afla in Zona Rizer, are suprafata de 1.269 mp din acte, 1242 mp masurata si apartine S.C. D. Nicu S.R.L. Zona studiată prin P.U.Z. este delimitata la nord de strada Transilvaniei, la sud de strada Cezar, la sud – vest de strada Bucovinei, la vest de strada Unirii și la est de strada Lozoveni.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:** zona studiată se afla incadrata in U.T.R. 13 - Zona locuinte individuale Tesut Rizer. In cazul parcelelor cu suprafata mai mare de 1000mp regimul de construire se va stabili prin PUZ. Banda de constructibilitate: maxim 15m, Regim de inaltime maxim admis P+2E.

- regim de construire: izolat, culpat;

- funcțiuni predominante: locuinte individuale;

- Hmaxim = 9m;

- P.O.T. max. = 45%;

- C.U.T. max. = 1,5;

- retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului strazii, 3-5m;

- retrageri minime față de limitele laterale: 3m/2m;

- retrageri minime față de limitele posterioare: 5m ;

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- UTR: 13.2

- regim de construire: izolat, culpat;

- funcțiuni predominante: locuinte individuale

- Hmaxim = 9m-10m;

- P.O.T. max. = 45%;

- C.U.T. max. = 1,5 ;

- retragerea minimă față de aliniament: 0m acolo unde este necesara asigurarea continuitatii alinierii existente si minim 3m acolo unde se constata o tendinta de retragere, pentru loturile cu suprafata mai mare de 800mp.

- retrageri minime față de limitele laterale: conform prevederilor Codului Civil;

- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 5m ;

- circulații și accesuri: circulatia in zona studiată se realizeaza pe strazile: Bucovinei, Cezar, Transilvaniei, Unirii, Razboieni si Lozoveni (cu amprize intre 14m -18m). Nu se preopune modernizari ale circulatiilor existente. Accesul la parcela care a generat P.U.Z. se realizeaza direct din str. Razboieni. La demisolul constructiei propuse se vor realiza 8 locuri de parcare. Pentru zona studiată se prevede ca locurile de

parcare necesare sa se asigure exclusiv in incinta (pentru construcții de locuințe: minim 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu).

- echipare tehnico-edilitara: în zona există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, rețele electrice la care se va face racordarea construcției propuse. Prin sistematizare verticală se va rezolva și evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare existentă.

Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la detinatorii de rețele precum și concluziile studiului geotehnic.

**ÎN URMA ȘEDINȚEI COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM DIN DATA DE 16.06.2017 SE AVIZEAZĂ ~~FAVORABIL~~ / CU CONDIȚII / ~~NEFAVORABIL~~ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CU URMĂTOARELE CONDIȚII:**

- titlul documentației P.U.Z. se va reconsidera: P.U.Z. pentru zona Zona Rizer cuprinsa între strada Transilvaniei, strada Cezar, strada Bucovinei, strada Unirii și strada Lozoveni ;
  - reglementările urbanistice pentru funcțiunea de locuire se vor face în funcție de categoriile de loturi indentificate în analiza realizată (de ex. : loturi mari, medii, mici); Reglementările vor face referire la funcțiunea generală de « locuire », fara a se specifica locuire colectivă, semicolectivă, individuală; se vor preciza condițiile pentru funcțiunile admise cu condiții (vezi de ex. pensiuni) ;
  - documentația va conține și planșa "posibilități de mobilare urbanistică"; Se va folosi coloristica standard (vezi zona ZCR) ;
  - în R.L.U. - pag 7 - se prevede faptul că autorizarea se face în condițiile respectării regimului alinierii construcțiilor prezăzută în P.U.Z. – planșa U3. Se va clarifica care este regimul de aliniere al construcțiilor reglementat și figurat în planșa U3 ;
  - înălțimea maximă admisă a clădirilor prevăzută prin P.U.G. pentru U.T.R. 13 este de 9 m. Se va justifica o eventuală derogare de la Hmaxim 9m la Hmaxim 10m.
- Alte acorduri /avize /studii necesare la faza P.U.Z (fata de cele prezentate):
- Dovada plăta taxa R.U.R.;
  - Extras de carte funciara actualizat la zi (cf. Aviz de Oportunitate nr. 3/ASMG din 08.12.2016) și Contract de vânzare, autentificat cu nr. 2501/27.10.2015, de Biroul individual notarial Marina Claudiu Cornel, notar public Marina Claudiu Cornel (toate paginile);
  - Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului Galați;

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. / P.A.C.) se poate întocmi *numai după* aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 424 din 14.04.2016, emis de Primaria Municipiului Galați.

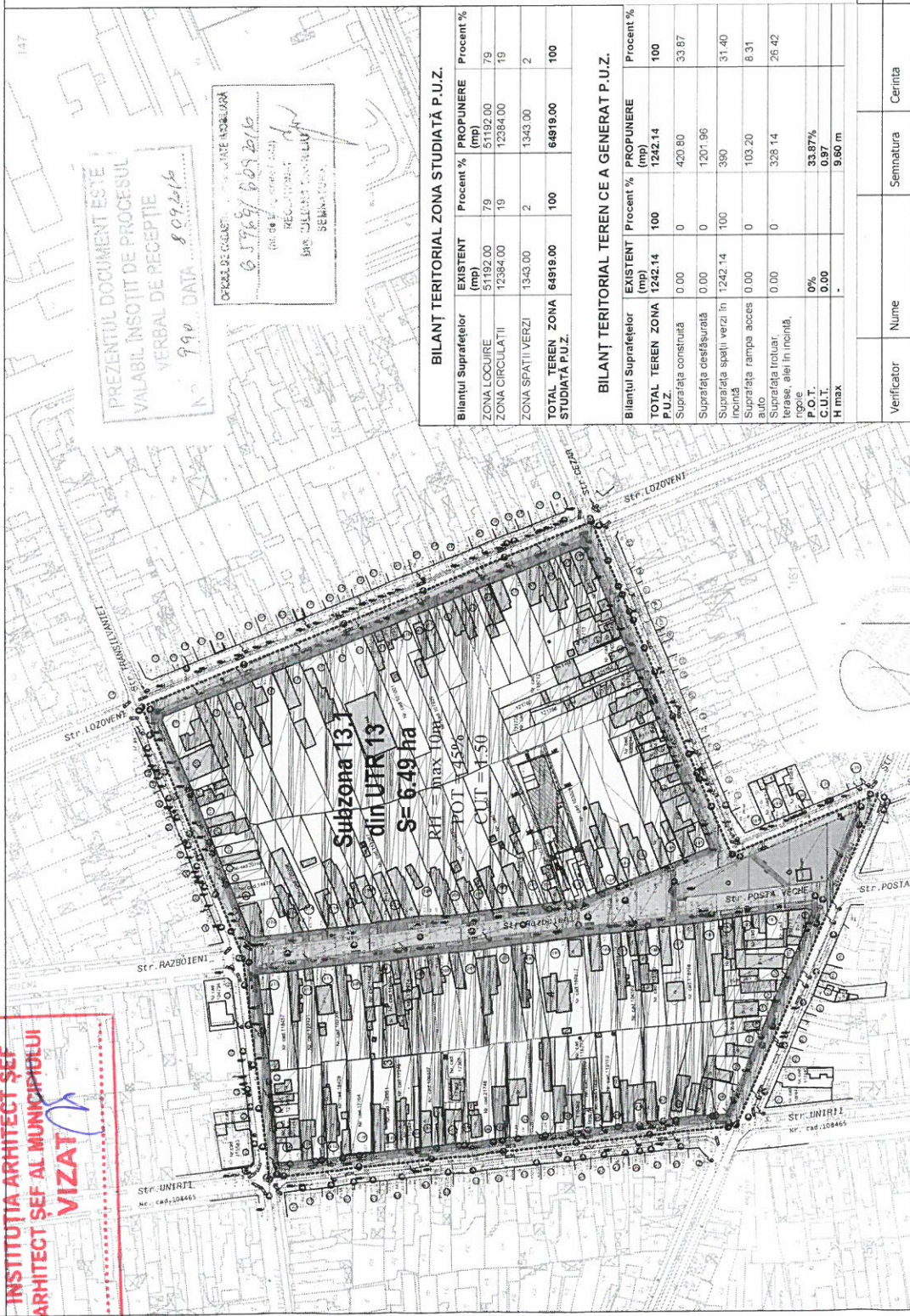
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI GALAȚI,  
~~ARH. TEODORA VOICILA~~**



ANEXĂ AVIZ NR. 38-638/19.06.2017

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENTE  
 STRADA RAZBOIENI, NR. 196, MUNICIPIUL GALATI, JUDETEL GALATI  
 U3 REGLEMENTARI URBANISTICE

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALATI**  
**INSTITUTIA ARHITECT SEF**  
**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI VIZAT**



**LEGENDA**

**LIMITE**  
 LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919,00 mp)  
 LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1242,14 mp)

**ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA**

- ZONA LOCUIRE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA CIRCULATI (PIETONALA / CAROSABILA)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- ALINIERE PROPUSA
- RETRAGERE PROPUSA
- EDIFICABIL PROPUS

**Subzona 13.1 din UTR 13**  
**S = 6.49 ha**  
 RH = max 10m  
 POT = 45%  
 CUT = 1.50

**BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ P.U.Z.**

Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	PROCENT %	PROPUNERE (mp)	PROCENT %
ZONA LOCUIRE	51192.00	79	51192.00	79
ZONA CIRCULATII	12384.00	19	12384.00	19
ZONA SPATII VERZI	1343.00	2	1343.00	2
<b>TOTAL TEREN ZONA STUDIATA P.U.Z.</b>	<b>64919.00</b>	<b>100</b>	<b>64919.00</b>	<b>100</b>

**BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.**

Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	PROCENT %	PROPUNERE (mp)	PROCENT %
<b>TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.</b>	<b>1242.14</b>	<b>100</b>	<b>1242.14</b>	<b>100</b>
Suprafața construită	0.00	0	420.80	33.87
Suprafața desfructată	0.00	0	1201.96	96.13
Suprafața spații verzi în suprafața accesului	1242.14	100	390	31.40
Suprafața rampa acces terase, alei în incintă, rigole	0.00	0	103.20	8.31
Suprafața inclusiv terase, alei în incintă, rigole	0.00	0	328.14	26.42
<b>P.O.T.</b>	<b>0%</b>		<b>33.87%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>0.00</b>		<b>0.97</b>	
<b>H max</b>			<b>9.60 m</b>	

Referat/Nr./Data		
Beneficiar:	D.NICU S.R.L. GALATI	
Proiect:	Construire imobil cu 3 apartamente, Strada Războieni, Nr.196, municipiul Galați, județul Galați	
Planșă:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Faza P.U.Z. U3
Scara:	1:2000	Data: 12.2016
Proiectat:	Ms.Urb. Laura Drăgan	
Redactat:	Ms.Urb. Laura Drăgan	

Architecture | Planning | Consultancy @ www.opps.ro

**oppidum studio**  
 O.R.C./I7/1807/2006 C.U.I./RO 19193654

Sef Proiect: Dr. Arh. Liliana Buhociu  
 Proiectat: Ms.Urb. Laura Drăgan  
 Redactat: Ms.Urb. Laura Drăgan

<b>EXECUTANT:</b>		<b>Beneficiari:</b>	
PFA RUSU ADELA		D. NICU S.R.L.	
<b>SPECIFICAȚIE</b>	<b>NUME</b>	<b>Titlu planșă:</b>	<b>Proiect :</b>
Masurat	RUSU ADELA	P.U.Z. în vederea obținerii autorizației de construire	Faza: STUDIU TOPO
Desenat	RUSU ADELA		Scara: 1:1000
Verificat	RUSU ADELA		Data: 2016
			Planșă nr.1





ROMÂNIA  
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII  
U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 47.346 din 09.02.2017

Ex. nr. 4

Domnului

DĂNĂILĂ MARIAN

- Galați, str. Siderurgiștilor-nr. 22, bl. SD & B,  
sc. 5, ap. 63, județul Galați -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 1.924.528 din 20.01.2017, privind realizarea investiției "Construire imobil cu 3 apartamente" în amplasamentul din municipiul GALAȚI, str. Războieni nr. 196, nr. cad. 102.603, C.F. nr. 102.603, județul GALAȚI, beneficiar D. NICU S.R.L., vă comunicăm că, în baza prevederilor art. 7 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 424 din 14.04.2016, emis de Primăria Municipiului Galați.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL



ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI

ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL GALAȚI

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: D.NICU S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL GALAȚI, Str. GEORGE COȘBUC, Nr. 60A, Bloc COLIBRI, Ap. 9, Județul GALAȚI

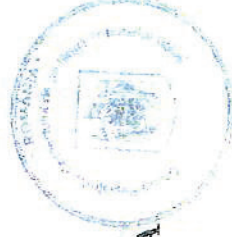
Activitatea principală: Activități auxiliare pentru producția vegetală - 0161

Cod Unic de Înregistrare: 1639674 din data de: 04.12.1992

Nr. de ordine în registrul comerțului: J17/983/17.04.1992

Data eliberării: 05 NOV 2009

Seria B Nr. 2125981



DIRECTOR,

Conf. univ. dr. Răducan OPREA





COPIE LEGALIZATĂ DUPLICAT



## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:

- **ȘTEFĂNESCU ADRIANA-SORINA**, cetățean român, domiciliată în mun. Galați, str. Rubinelor nr. 13, jud. Galați, posesoare a CI seria GL nr. 612974 eliberată de SPCLEP Galați la data de 18 mai 2009, CNP 2740115170376, în calitate de vânzătoare, și

- **D. NICU Societate cu Răspundere Limitată**, cu sediul social în mun. Galați, str. George Coșbuc nr. 60A, bl. COLIBRI, ap. 9, jud. Galați, Înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Galați sub nr. J17/983/1992, având Cod Unic de Înregistrare nr. 1639674, în calitate de societate cumpărătoare, reprezentată de asociat unic și administrator **DĂNĂILĂ MARIAN**, cetățean român, domiciliat în mun. Galați, bld. Siderurgiştilor nr. 22, bl. SD8B, sc. 5, ap. 63, jud. Galați, posesor al CI seria GL nr. 914681 eliberată de SPCLEP Galați la data de 16 decembrie 2013, CNP 1760110170430,

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

Eu, **ȘTEFĂNESCU ADRIANA-SORINA**, necăsătorită, vând către **D. NICU Societate cu Răspundere Limitată**, dreptul de proprietate asupra terenului cu destinația curți-construcții în suprafață de 1.242 m.p. (1.269 m.p. din acte), situat în mun. Galați, str. Războieni nr. 196, jud. Galați, având numărul cadastral 102603 (nr. cadastral vechi 12669).

Eu, vânzătoarea, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra acestui teren, prin cumpărare, necăsătorită fiind, așa cum rezultă din contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 339 din data de 26 ianuarie 2010 de Notar Public Claudiu Cornel Marina, cu sediul biroului în mun. Galați. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost intabulat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați, Biroul de Carte Funciară, în Cartea Funciară nr. 102603 a localității cadastrale Galați.

Prețul acestei vânzări este de **86.734 Euro** (optzecișisemiișaptesutetreizecișipatru), sumă din care eu vânzătoarea declar că am primit suma de **7.742,31 lei** (șaptemiișaptesutepatruzecișidoileișitreizecișiuubani) echivalentul a **1.734 Euro** (unamieșaptesutetreizecișipatru euro) prin transfer bancar anterior semnării prezentului contract, conform antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2263 din data de 06 octombrie 2015 de Notar Public Claudiu Cornel Marina, cu sediul biroului în mun. Galați, și suma de **379.950 lei** (treisuteșaptezecișinouămiinouășutecincizecilei) echivalentul a **85.000 Euro**

(optzecișicincimiieuro) am primit-o prin transfer bancar, astăzi, data semnării prezentului înscris.

Echivalența prețului a fost calculată la suma de 387.692,31 lei (treisuteoptzecișisaptemișasesutenouăzecișidoileișitreizecișibunani).

Am convenit ca transferul dreptului de proprietate asupra terenului, conform art. 1672 pct. 1 Cod Civil, să se realizeze de astăzi, data autentificării, dată de la care societatea cumpărătoare intră în stăpânirea de drept și de fapt asupra terenului vândut, fără nicio formalitate de punere în posesie, eu, vânzătoarea, având obligația în baza art. 1685 Cod Civil să predau bunul acesteia.

Terenul este liber de sarcini, nu a fost naționalizat, astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 89851 din data de 22 octombrie 2015 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați, nu a fost trecut în patrimoniul statului prin efectul vreunui act normativ, eu, vânzătoarea, garantând societatea cumpărătoare de orice evicțiune conform art. 1695 Cod Civil.

Impozitele și taxele aferente terenului sunt achitate la zi de către vânzătoare, astfel cum rezultă din Certificatul Fiscal Privind Impozitele și Taxele Locale în Cazul Persoanelor Fizice nr. 428930 din data de 21 octombrie 2015 emis de Primăria mun. Galați, Direcția Generală Buget Finanțe, iar din data autentificării trec în sarcina societății cumpărătoare.

Eu, vânzătoarea, declar pe proprie răspundere cunoscând Codului Penal că terenul pe care îl înstrăinez prin prezentul contract nu a mai fost vândut, nu este ipotecat, nu face obiectul nici unui litigiu și nu au fost aportat drept capital social al vreunei societăți comerciale.

**D. NICU Societate cu Răspundere Limitată, prin reprezentant,** declar că am cumpărat de la numita **ȘTEFĂNESCU ADRIANA-SORINA**, terenul descris mai sus, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, cunosc situația juridică și de fapt a terenului, înțelegând să-l dobândesc în aceste condiții fără ca vânzătoarea să fie exonerată de răspunderea pentru vicii sau evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 1336-1337 Cod Civil.

Societatea cumpărătoare suportă onorariul privind perfectarea acestui înscris, iar impozitul este suportat de către vânzătoare.

Noi, părțile contractante, declarăm, în mod expres, că am luat la cunoștință de art. 1660 din Codul Civil care prevede că prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți, precum și de prevederile legii pentru combaterea evaziunii fiscale și a Codului Fiscal.

Societatea cumpărătoare are obligația să se înregistreze la organele financiare competente cu bunul astfel dobândit, iar vânzătoarea, să facă toate formalitățile necesare scoaterii din evidențele fiscale.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit personal cuprinsul prezentului înscris și, constatând că acesta corespunde întru totul voinței noastre, de comun acord, semnăm prezentul înscris.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora notarul care autentifică prezentul contract de vânzare cumpărare, va cere din oficiu înscrierea acestui

contract în Cartea Funciară, azi data autentificării, sau cel mai târziu a doua zi, la Biroul de Carte Funciară în a cărei rază se află imobilul.

Redactat și autentificat la Biroul Individual Notarial **MARINA Claudiu Cornel**, cu sediul în mun. Galați, str. I. L. Caragiale nr. 6, jud. Galați, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

**VÂNZĂTOARE,**  
**STEFĂNESCU ADRIANA-SORINA**

**SOCIETATE CUMPĂRĂTOARE,**  
**D. NICU**  
**Societate cu Răspundere Limitată**  
**prin reprezentant**  
**DĂNĂILĂ MARIAN**



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial *MARINA Claudiu Cornel*

Licența de funcționare nr. 3178/2782/19.12.2013

Mun. Galați, str. Ion Luca Caragiale nr. 6, tel./fax: 0236/475.777 și 0336/401.572

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2501**

**Anul 2015 luna OCTOMBRIE ziua 27**

În fața mea, *Marina Claudiu Cornel*, Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat:

- **ȘTEFĂNESCU ADRIANA-SORINA**, domiciliată în mun. Galați, str. Rubinelor nr. 13, jud. Galați, posesoare a CI seria GL nr. 612974 eliberată de SPCLEP Galați la data de 18 mai 2009, CNP 2740115170376, **în calitate de vânzătoare, și**

- **DĂNĂILĂ MARIAN**, domiciliat în mun. Galați, bld. Siderurgiștilor nr. 22, bl. SD8B, sc. 5, ap. 63, jud. Galați, identificat cu CI seria GL nr. 914681 eliberată de SPCLEP Galați la data de 16 decembrie 2013, CNP 1760110170430, **reprezentant legal al D. NICU Societate cu Răspundere Limitată**, cu sediul social în mun. Galați, str. George Coșbuc nr. 60A, bl. COLIBRI, ap. 9, jud. Galați, Înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Galați sub nr. J17/983/1992, având Cod Unic de Înregistrare nr. 1639674, **în calitate de societate cumpărătoare**, care, după ce au citit și li s-a citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar și cele \_\_\_ anexe.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat onorariul de 3.700 lei și T.V.A. (24%) 888 lei cu BF nr. OP /2015

S-a perceput impozit în valoare de 5.877 lei cu BF nr. N /2015

S-a perceput tariful OCPI (2.3.1) în valoare de 1.938 lei cu BF nr. OP /2015

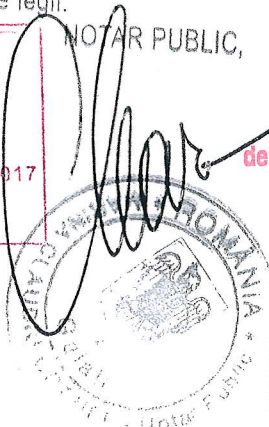
**NOTAR PUBLIC**  
*Marina Claudiu Cornel*

L.A.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 ..... exemplare,  
de *MARINA Claudiu Cornel*, notar public, astăzi,  
data autentificării actului, și are aceeași forță  
probantă ca originalul și constituie titlu executoriu  
în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,

ROMANIA  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
*MARINA Claudiu Cornel* și  
de *SMET Crina Allna*  
Societate Profesională Notarială  
Licența de funcționare nr. 136/3713/06.06.2017  
Galați, str. Ion Luca Caragiale nr. 6  
tel./fax 0236/475.777 și 0336/401.572



de *SMET Crina Allna*  
Notar Public

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 2501  
Data 27.10.2015  
....., notar public, legalizează această copie cu înscrisul  
prezentat nouă. Acest înscris este înscrisul  
și are ..... pagini, colționate de secretar  
Înscrisul de vânzare  
S-a perceput onorariul de 3700 lei și TVA (24%) achitat cu BF nr. OP /2015  
Colționate de secretar, Marina Claudiu Cornel  
NOTAR PUBLIC





2379937

Carte Funciară Nr. 102603 Comuna/Oraș/Municipiu: Galati

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	48373
Ziua	04
Luna	07
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** IntravilanNr. CF vechi:34712  
Nr. cadastral vechi:12669**Adresa:** Loc. Galati, Str Războieni, Nr. 196, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102603	Din acte: 1.269 Masurata: 1.242	Sm-1242,14mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>91638 / 28/10/2015</b>	
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 2501, din 27/10/2015 emis de NP MARINA CLAUDIU CORNEL;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>D.NICU SRL</b> , CIF:1639674
	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

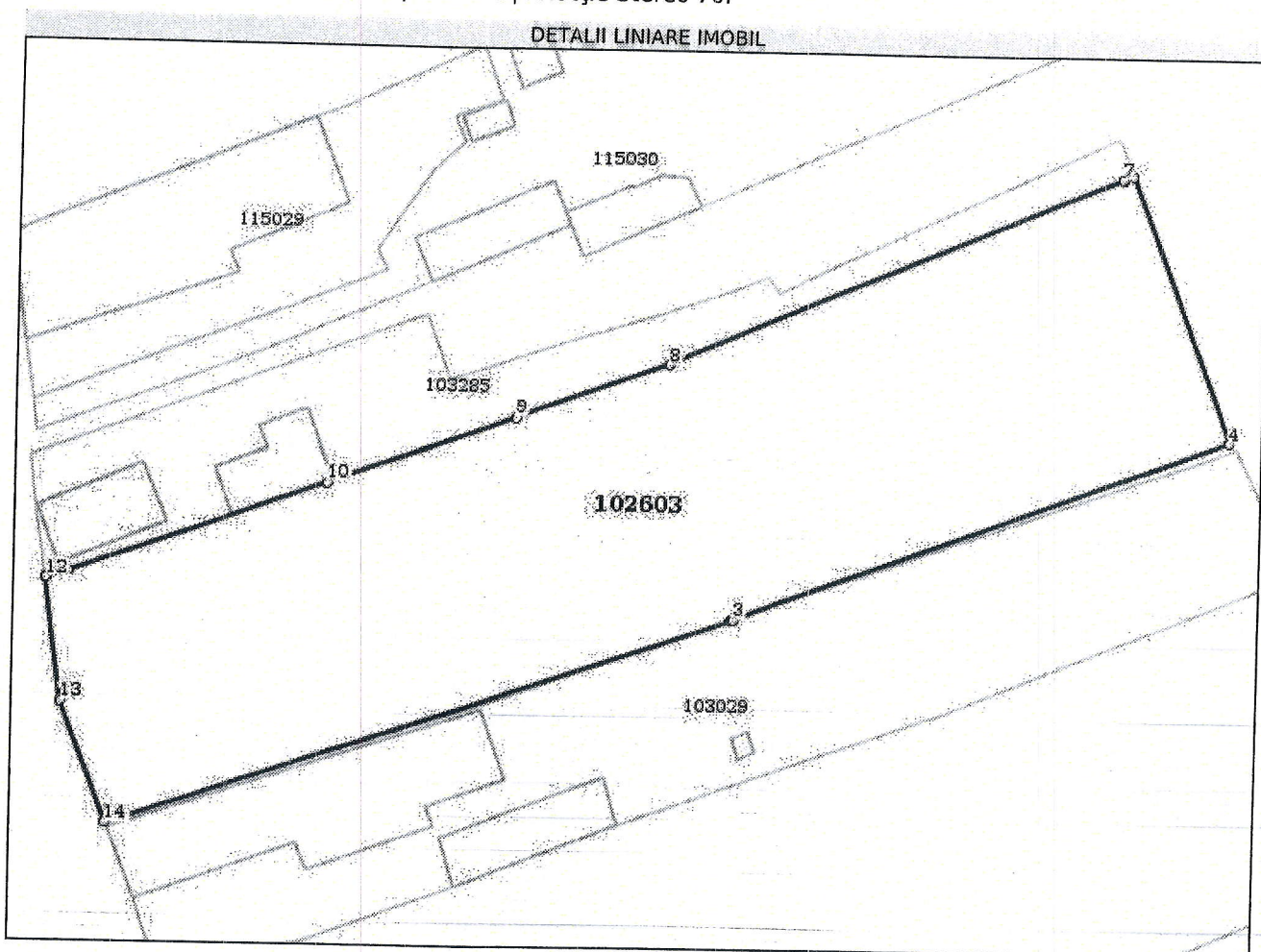
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102603	Din acte: 1.269 Masurata: 1.242	Sm-1242,14mp

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.242	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.088
2	3	0.096
3	4	33.059
4	5	17.995
5	6	0.631
6	7	0.004
7	8	30.862

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
8	9	10.226
9	10	12.67
10	11	17.274
11	12	1.486
12	13	7.841
13	14	8.185
14	1	41.625

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.116581/04-07-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
04-07-2017

Data eliberării,  
\_/\_/\_

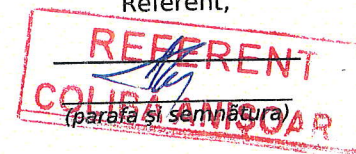
07. IUL. 2017

Asistent Registrator,  
CONSTANTIN VASILIU

(parafă și semnătură)



Referent,



The image shows a large, empty table grid. The grid consists of approximately 4 columns and 20 rows. The lines are faint and the cells are mostly empty. There are some very light, illegible markings in the lower half of the page, possibly bleed-through from the reverse side or very faint text. The page number '2' is visible in the top right corner.

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL GALATI**  
**PRIMĂRIA MĂNTICIULUI GALATI**  
 Nr. 11967 din 14.04.2016

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 424 din 14.04.2016

In scopul: OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL CU 3 APARTAMENTE

Ca urmare Cererii adresate de<sup>1)</sup> D.NICU S.R.L.-PRIN REPREZENTANT DANAILA MARIAN  
 cu domiciliul 2) \_\_\_\_\_

cu \_\_\_\_\_ în județul GALATI \_\_\_\_\_ GALATI  
 satul \_\_\_\_\_ sediul \_\_\_\_\_  
 sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
 strada SIDERURGISTILOR nr. 22 bl. SD8B sc. 5 et. \_\_\_\_\_ ap. 63  
 telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

înregistrată la nr. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

Pentru imobilul – teren și/sau construcții –, situat în județul GALATI

\_\_\_\_\_ municipiul

\_\_\_\_\_ orașul GALATI satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ comuna

cod poștal \_\_\_\_\_ strada RAZBOIENI nr. 196 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

sau identificat prin 3) NR. CADASTRAL 102603 NR. CARTE FUNCARA 102603

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 12 /2008, faza „Actualizare plan urbanistic general, regulament local de urbanism și strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galati” aprobată cu hotărârea Consiliului local GALATI nr. 62 / 26.02.2015

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

IMOBILUL (TEREN) SE AFLA SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GALATI SI ESTE PROPRIETATEA SOLICITANTEI CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 2501/27.10.2015 DE N.P. MARINA CLAUDIU CORNEL, ASA CUM REZULTA SI DIN RUBRICA- INSCRIERI PRIVITOARE LA PROPRIETATE- DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCARA ELIBERAT LA CEREREA NR. 18962/10.03.2016 DE CATRE OCPI.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

FOLOSINTA ACTUALA: TEREN CURTI-CONSTRUCTII

DESTINATIA ADMISA: U.T.R. 13 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - TESUT RIZER

REGLEMENTARI FISCALE STABILITE : CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE

SE PROPUNE: IMOBIL CU 3 APARTAMENTE

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului –teren și/sau construcții-conform cererii pentru emiterea certificatului de urbanism

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 424-14-04-16

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

30.03.2016

### 3. REGIMUL TEHNIC

#### UTILIZĂRI ADMISE

##### -locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, invatamant (cu excepția unităților de invatamant superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitate;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafață 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 1.000 mp sau pentru funcțiuni de importanță municipală/ supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR;
- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural urbanistică, în cazul operațiilor de comasare/ dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcellarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistică, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcellarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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;

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### În cazul investițiilor importante ca:

- funcțiune: echipamente publice specifice zonei rezidențiale, parcaje publice supraterane multietajate,
- 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.

#### CONTINUAREA REGIMULUI TEHNIC SE PREZINTĂ ÎN ANEXELE DE LA PAGINILE 4- 6 CARE FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat 4) pentru:

#### OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL CU 3 APARTAMENTE

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFINTARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GALAȚI**

##### **GALAȚI, STR. REGIMENT 11 SIRET NR.2**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CERTIFICAT DE URBANISM NR. \_\_\_\_\_

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

30.03.2016

: 424-14-04-16

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
 c) documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.                       D.T.O.E.                       D.T.A.D.    întocmită conform Legii nr. 50/1991

- în 2 exemplare originale vizate de verificatori de proiecte atestați

**d) avizelor și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:*

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare apă canal            | <input type="checkbox"/> încălzire și apă caldă de consum |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică    |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale                   | <input type="checkbox"/> telefonizare                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate                     | <input type="checkbox"/> transport urban                  |

Altele

iluminat public

*d.2. avize și acorduri privind:*

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

*d.3. avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

AVIZ PRELABIL DE OPORTUNITATE

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*

P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.

STUDIUL DE ÎNSORIRE

**e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

**f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).**

**g) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie): TAXA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE, TAXA TIMBRU ARHITECTURA, TAXA COMPACTARE MOLOZ**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

**PRIMAR,  
MARIUS STAN**



**SECRETAR,  
RADU OCTAVIAN KOVACS**

**ARHITECT SEF,  
ARH. TEODORA VOICILA**

Achitat taxa de: 32 lei, conform Chitanței nr. 555887 din 23.02.2016.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 14.04.16

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 424/14-04-16

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

30.03.2016

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

NR. \_\_\_\_ / \_\_\_\_

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

**Dupa aceasta dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.**

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT SEF,**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
 Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
 Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

### ANEXA LA REGIMUL TEHNIC CARE FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

- banda de constructibilitate 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.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții de locuințe	- 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu; - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe 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.**

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4-24-7-14-04-16

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

30.03.2016



## ANEXA LA REGIMUL TEHNIC CARE FACE PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

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

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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 încât înălțimea maximă la coama/ atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între 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 (metri la coama/atic)	POT	CUT		
				min1	max
UTR. 13	Zona locuinte individuale - tesut Rizer	1/6 m	2/9m	45	1,5

<sup>1</sup>Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la strada.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
  - materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
  - culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
  - 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;

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;
- 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.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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;
- parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată 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 spațiu verde din suprafața teren
Construcții de locuințe	În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/ locuitor

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

### ÎMPREJMUIRI

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 transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea 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;

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 424-14-04-16

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

30.03.2016

- 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 împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă 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.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

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

TIP UTR	RH- niveluri	POT	CUT	
UTR. 13	Zona locuinte individuale- Tesut Rizer	P	45	0.5
		1	45	1.0
		2	45	1,5

**P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.**

(1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap.A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediați lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

(2) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

(3) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

**CONFORM ART. 615 COD CIVIL. Distanța minimă pentru fereastra de vedere**

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

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

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să **condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței...**

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi 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; (5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi 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;**

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

**DOCUMENTAȚIA PUZ VA FI ELABORATA IN CORELARE CU REGLEMENTARILE STABILITE PRIN ALTE DOCUMENTATII PUD/PUZ PENTRU VECINATATI. APROBATE SI AFLATE IN VIGOARE.**

**D.T.A.C. SE VA INTOCMI CU OBLIGATIVITATEA RESPECTARII INTOCMAI A PREVEDERILOR STABILITE SI APROBATE PRIN PUZ APROBAT PRIN HCL**

**AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE SE VA EMITE IN FUNCTIE DE REGLEMENTARILE STABILITE PRIN PUZ APROBAT PRIN HCL.**

: 424-14-04-16

CERTIFICAT DE URBANISM NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016  
 30.03.2016

PROIECT	Beneficiar: D.NICU S.R.L. GALATI	19/2016	FAZA	D.T.A.C	PLANSĂ A.02
REFERAT/EXPERTIZA	Municipiul Galati, Judetul Galati	19/2016	CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENTE	sir. Razboieni, nr. 196, municipiul Galati, Judetul Galati	PLAN DE SITUATIE

EXPERT	NUME	SEMNAATURA	CERINTA
VERIFICATOR			
SPECIFICATIE			

**S.C. OPTIMAL PROIECT S.R.L.**  
PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA  
Str. Vasile Lupu, Municipiul Iasi, Judetul Iasi  
J2213/2009 - CUI 24931723; Telefon: 0745 90 86 29

SEF PROIECT dr.ing. Sergiu Popoaei  
PROIECTAT dr. arh. Calin Corduban  
DESEINAT dr. arh. Calin Corduban

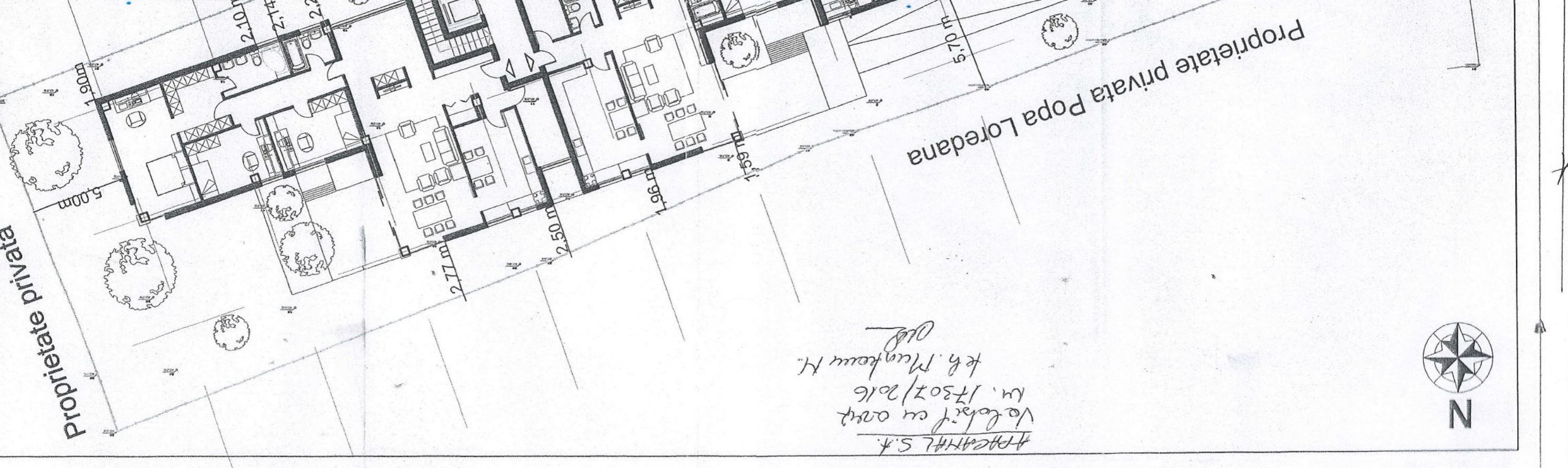
Data: 2016  
Sc: 1:200

**Legenda:**

- Limita proprietate
- Constructie propusa (Ac=420,80 mp)
- Aleei / trotuare
- Spatiu verde
- Rampa acces auto
- Platforma de gunoi 4 mp
- Accese inchisa

ANEXA  
1.21-14-01-16  
COMISIA DE URBANISM  
Nr. .... din .....  
Arhitect sef

JUDETUL GALATI  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI



APPARAT S.F.  
Valabil cu oant  
m. 17307/2016  
Ing. Mungaru H.

Caracteristicile constructiei:

funcțiunea: locuire;  
dim. max. cladire propusa: 43,05 m x 13,80 m;  
regim de inaltime: demisol, Parter, Etaj I și Etaj II parțial  
H-MAX. = 9,60 m (raportat la cota ±0,00);  
Sc = 420,80 mp;  
Sd = 1201,96 mp (din care demisol - 392,50 mp);  
Su = 980,75 mp;  
Siocubila = 583,16 mp;  
P.O.T. - 33,87 %  
C.U.T. - 0,97  
CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA  
CLASA "III" DE IMPORTANTA  
GRADUL "III" DE REZISTENTA LA FOC

Proprietate privata Stefanache Mircea

Proprietate privata Popa Loredana

Proprietate privata

Strada Razboieni, nr. 196

PAISIN



cat R1 din OL.  
 hartiile sub artie srl obtin  
 letre de distributie pe retele  
 in zone studiate. Inceput  
 pentru un proiect tehnice de par.

DISTRICAZ SUB RETELE  
 DIRECTIA OPERATIONALA  
 Birou de Explorare  
 Marcia Niculescu  
 ANEXA la AVIZUL nr. 310513647  
 Data: 17 MAI 2016  
 Semnatura:

Proprietate privata Popa Loredana  
 71177\_01

Proprietate privata Stefanache Mircea

Strada Razboieni, nr. 199

Caracteristicile constructiei:  
 functie: locuire;  
 dim. max. cladire propusa: 43,05 m x 13,80 m;  
 regim de inaltime: demisol, Parter, Etaj I si Etaj II parțial  
 H-MAX. = 9,60 m (raportat la cota ±0,00);  
 Sc = 420,80 mp;  
 Sd = 1201,96 mp (din care demisol - 392,50 mp);  
 Sioculita = 583,16 mp;  
 P.O.T. - 33,87 %  
 C.U.T. - 0,97  
 CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA  
 CLASA "III" DE IMPORTANTA  
 GRADUL "II" DE RESISTENTA LA FOC

DESEMAT	dr. arh. Calin Corduban	2016
PROIECTAT	dr. arh. Calin Corduban	1:200
SEF PROIECT	dr.ing. Sergiu Popoaeli	Sc:

J22/13/2009 - CUI 24931723; Telefon: 0745 90 86 29  
 Str. Vasile Lupu, Municipiul Iasi, Judetul Iasi  
 S.C. OPTIMAL PROJECT S.R.L.  
 PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA



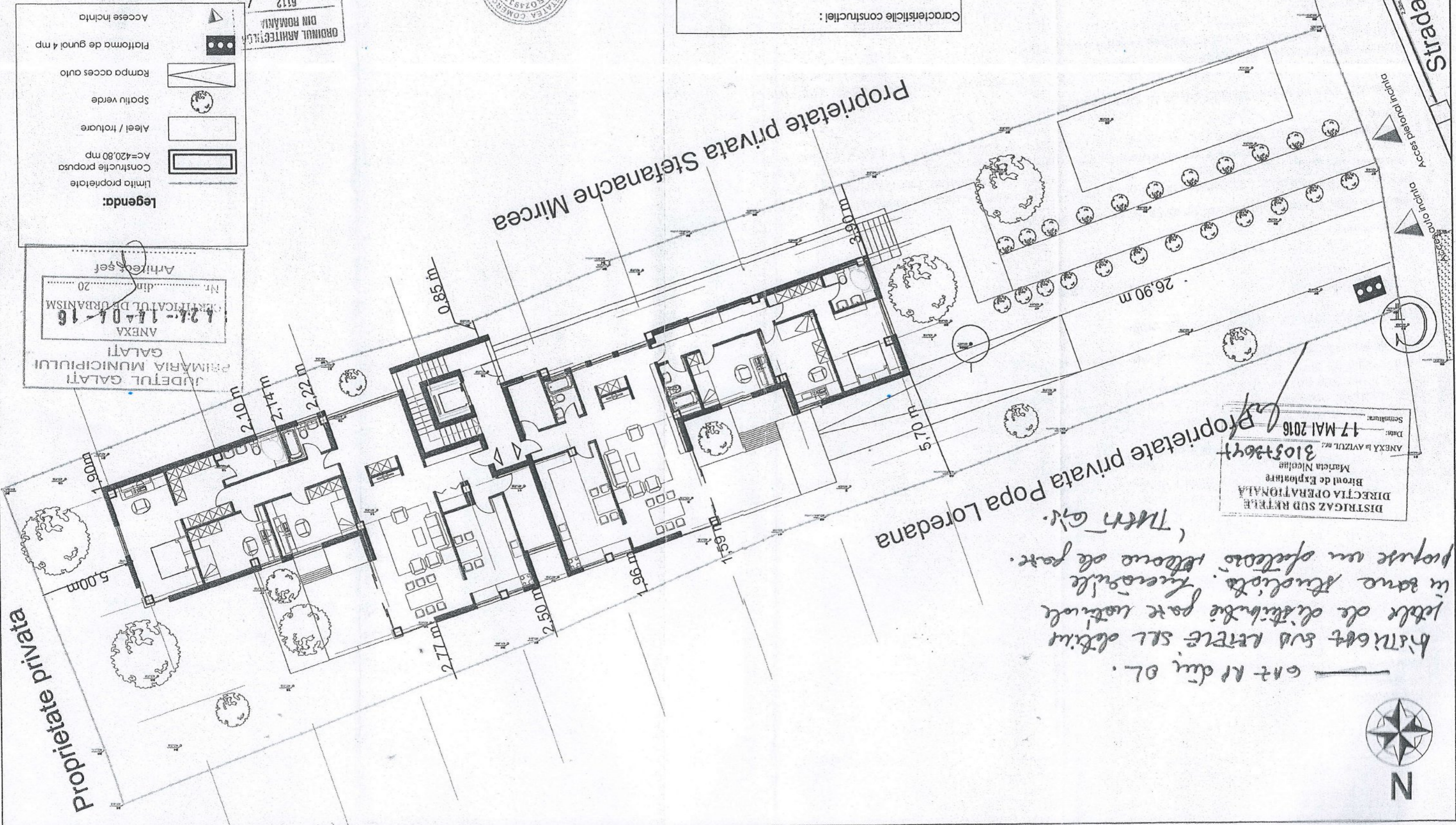
ORDINUL ARHITECTURII  
 DIN ROMANIA  
 6112  
 CALIN - Corduban  
 Arhitect cu drept de semnatura  
 Corduban

PROIECT	19/2016	Beneficiar: D.NICU S.R.L. GALATI MUNICIPIUL GALATI, JUDETEL GALATI
FAZA	D.T.A.C.	CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENTE str. Razboieni, nr. 196, municipiul Galati, Judetul Galati
PLANSA	A.02	PLAN DE SITUATIE

**Legenda:**

- Limita proprietate
- Constructie propusa
- Ac=420,80 mp
- Aleel / trotuare
- Spatiu verde
- Rampa acces auto
- Platforma de gunoi 4 mp
- Accese inchisa

JUDETEL GALATI  
 PRIMARIA MUNICIPIULUI  
 GALATI  
 ANEXA  
 124-14-04-16  
 DIRECTIATUL DE URBANISM  
 Nr. din 20  
 Arhitect șef





Strada Razboieni, nr. 199

Proprietate privata Popa Loredana

Proprietate privata Stefanache Mircea

Proprietate privata

Caracteristicile constructiei:  
funcțiunea: locuire;  
dim. max. clădire propusă: 43,05 m x 13,80 m;  
regim de înălțime: demisol, Parter, Etaj I și Etaj II parțial  
H-MAX. = 9,60 m (raportat la cota ±0,00);  
Sc = 420,80 mp;  
Sd = 1201,96 mp (din care demisol - 392,50 mp);  
Su = 980,75 mp;  
Stocabilită = 583,16 mp;  
P.O.T. = 33,87 %  
C.U.T. = 0,97  
CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚA  
CLASA "III" DE IMPORTANȚA  
GRADUL "II" DE REZISTENȚA LA FOC

DESENAT	dr. arh. Calin Corduban	2016
PROIECTAT	dr. arh. Calin Corduban	1:200
SEF PROIECT	dr.ing. Sergiu Popoaei	Sc:
S.C. OPTIMAL PROJECT S.R.L. PROIECTARE ASISTENȚA CONSULTANTĂ Str. Vasile Lupu, Municipiul Iasi, Judetul Iasi J2213/2009 - CUI 24931723; Telefon: 0745 90 86 29		

PROIECT	19/2016	Beneficiar: D.NICU S.R.L. GALATI MUNICIPAL GALATI, JUDEȚUL GALATI
FAZA	D.T.A.C	CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENTE str. Razboieni, nr. 199, municipiul Galati, Judetul Galati
PLANSĂ	A.02	PLAN DE SITUAȚIE

**Legenda:**

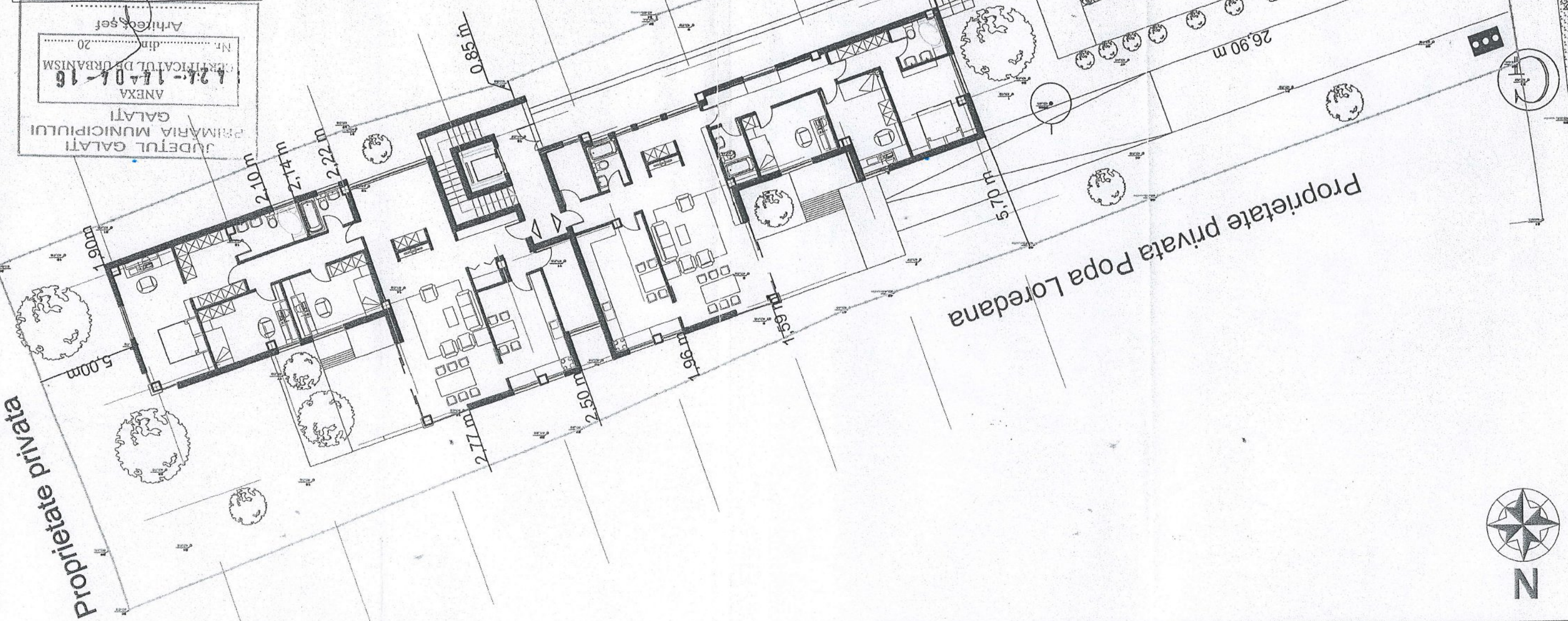
- Limita proprietate
- Construcție propusă
- Ac=420,80 mp
- Aleei / trotuare
- Spatiu verde
- Rampa acces auto
- Platforma de guni 4 mp
- Accese incinta

JUDEȚUL GALATI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GALATI  
ANEXA  
1.24-14404-16  
Nr. din 20  
Arhitect, sef

SC Electrica SA  
CE nr. 17/11.06.04  
Nu afectează  
instalațiile existente

D.E.E. ELECTRICA DISTRIBUȚIE  
ITEMIA NORD S.A. - S.D.E.E. GALATI  
entul plan este valabil numai însoțit de  
vizul de amplasament  
20.05.2016

ORGANUL ARHITECTURAL  
DIN ROMANIA  
6112  
CALIN - GABRIEL  
CORDUBAN  
Arhitect cu drept de semnătură



În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

NR. 424 / 14.04.2016

de la data de 14.04.2017 până la data de 14.04.2018

**Dupa aceasta dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.**

PRIMAR,

IONUȚ FLORIN PUCHEANU



SECRETAR,

RADU OCTAVIAN KOKACS

ARHITECT SEF,

ARH. TEODORA VOICILA

Data prelungirii valabilității: 28.03.2017

Achitat taxa de: 960 lei, conform chitanței nr. 622253 din 28.03.2017

Transmis solicitantului la data de 02.05.17 direct / prin poștă.

### ANEXA LA REGIMUL TEHNIC CARE FACE PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

- banda de constructibilitate 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.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Funcțiune               | nr. minim locuri de parcare                                 |
| Construcții de locuințe | - 1 loc parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu;  |
|                         | - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuințe 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.**

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 424-14-04-16

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

30.03.2016

## STUDIU DE ÎNSORIRE

### CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENTE MUNICIPIUL GALAȚI, JUDEȚUL GALAȚI



**Beneficiar:** D. NICU S.R.L. GALAȚI

**Amplasament:** Str. Războieni, nr. 196, municipiul Galați, județul Galați

**Elaborator:** S.C. OPTIMAL PROJECT SRL

**Faza:** D.T.A.C.

**Borderou:****- Piese scrise:**

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Certificat de urbanism nr. 424 din 14-04-2011
4. Studiu de însorire

**- Piese desenate:**

- |                                  |           |       |
|----------------------------------|-----------|-------|
| - A01. Plan de încadrare în zonă | sc 1:2000 | 1 ex. |
| - A02. Plan de situație          | sc 1:200  | 1 ex. |





ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALATI  
PRIMĂRIA MUNCICIPIULUI GALATI

Nr. 11967 din 14.04.2016

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 424 din 14.04.2016

In scopul: OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL CU 3 APARTAMENTE

Ca urmare Cererii adresate de1) D.NICU S.R.L.-PRIN REPREZENTANT DANAILA MARIAN  
cu domiciliul 2)

cu \_\_\_\_\_ in județul GALATI municipiul orașul GALATI  
sediul comuna

satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada SIDERURGISTILOR nr.22 bl.SD8B sc.5 et. \_\_\_\_\_ ap. 63  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

Pentru imobilul – teren și/sau construcții –, situat în județul GALATI

municipiul \_\_\_\_\_  
orașul GALATI satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_  
comuna \_\_\_\_\_

cod poștal \_\_\_\_\_ strada RAZBOIENI nr.196 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin 3) NR. CADASTRAL 102603 NR.CARTE FUNCIARA 102603

În temeiul reglementărilor documentatiei de urbanism nr. 12 /2008, faza „Actualizare plan urbanistic general, regulament local de urbanism si strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati” aprobată cu hotărârea Consiliului local GALATI nr. 62 / 26.02.2015  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

IMOBILUL (TEREN) SE AFLA SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GALATI SI ESTE PROPRIETATEA SOLICITANTEI CONFORM CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE AUTENTIFICAT SUB NR. 2501/27.10.2015 DE N.P. MARINA CLAUDIU CORNEL, ASA CUM REZULTA SI DIN RUBRICA- INSCRIERI PRIVITOARE LA PROPRIETATE- DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA ELIBERAT LA CEREREA NR. 18962/10.03.2016 DE CATRE OCPI.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: TEREN CURTI-CONSTRUCTII  
DESTINATIA ADMISA: U.T.R. 13 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - TESUT RIZER  
REGLEMENTARI FISCALE STABILITE : CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE  
SE PROPUNE: IMOBIL CU 3 APARTAMENTE

1) Numele si prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului –teren si/sau constructii-conform cererii pentru emiterea certificatului de urbanism

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 424-14-04-16

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016  
30.03.2016

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI INȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
 c) documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.      întocmită conform Legii nr. 50/1991

- în 2 exemplare originale vizate de verificatori de proiecte atestați

d) avizelor și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare apă canal            | <input type="checkbox"/> încălzire și apă caldă de consum |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică    |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale                   | <input type="checkbox"/> telefonizare                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate                     | <input type="checkbox"/> transport urban                  |

Altele

iluminat public
  |  |

d.2. avize și acorduri privind:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3. avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

AVIZ PRELABIL DE OPORTUNITATE

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):

P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.

STUDIUL DE ÎNSORIRE

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie): TAXA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE, TAXA TIMBRU ARHITECTURA, TAXA COMPACTARE MOLOZ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia.

**PRIMAR,  
MARIUS STAN**



**SECRETAR,  
RADU OCTAVIAN KOVACS**

**ARHITECT SEF,  
ARH. TEODORA VOICILA**

Achitat taxa de: 32 lei, conform Chitanței nr. 555887 din 23.02.2016.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 14.04.16

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 424/-14-04-16

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

30.03.2016

## ANEXA LA REGIMUL TEHNIC CARE FACE PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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 încât înălțimea maximă la coama/ atic pe o distanță de minim 5 m de la aliniament să nu depășească distanța între 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 (metri la coama/atic) POT CUT

UTR	Zona locuințe individuale - țesut Rizer	min1	max	POT	CUT
UTR. 13	Zona locuințe individuale - țesut Rizer	1/6 m	2/9m	45	1,5

Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a și a II-a) - frontul la strada.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

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

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

- culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

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

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

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 telecomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

- rețelele edilitare vor fi realizate îngropat;

- 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.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaie 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 spațiu verde din suprafața teren

Construcții de locuințe În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/ locuitor

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

### ÎMPREJMURI

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 transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea 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;

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 424-14-04-16

CERERE NR. 11967/23.02.2016, 19991/25.03.2016

30.03.2016

## 1.1. DATE GENERALE

a. Denumirea proiectului de investiție:

**CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENTE**

b. Amplasamentul:

Str. Războieni, nr. 196, municipiul Galați, județul Galați

c. Titularul investiției:

**D. NICU S.R.L. GALAȚI**

d. Beneficiarul investiției:

**D. NICU S.R.L. GALAȚI**

e. Elaboratorul proiectului:

**S.C. OPTIMAL PROJECT S.R.L. IAȘI**

CUI: 24931723, J22/13/2009

Tel.: 0745 908 629; email: sergiu\_popoaei@yahoo.com

© 7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea



## 2. OBIECTUL LUCRĂRII

### 2.1.) Amplasamentul, topografia acestuia, trasarea lucrărilor

Terenul pe care este amplasată construcția propusă este situat în zona centrală a municipiului Galați, județul GALAȚI, Str. Războieni, nr. 196, municipiul Galați, județul Galați, are o suprafață de 1269,00 de mp (în acte), 1242,14 mp (măsurată), cu o formă aproximativ dreptunghiulară în plan cu patru laturi (aproximativ 73,16 m x 17,99 m ), categoria de folosință curți-construcții.

Vecinatați :

1. limita de Nord-Vest: proprietate privată, Popa Loredana;
2. latura de Sud-Est: proprietate privată, Ștefănașe Mircea;
3. latura de Nord-Est: proprietate privată;
4. latura de Sud-Vest: Str. Războieni

Accesul în incintă se face pe o latură: pe latura de Sud-Vest, din strada Războieni.

Distanțele clădirii față de limitele de proprietate:

1. limita de Nord-Vest: 1,59 m (zonă cu perete plin sau goluri cu tâmplărie fixă și sticlă mată), 1,96m -5,68 m (zone de perete cu goluri de tâmplărie mobile și transparente);
2. latura de Sud-Est: 0,75 m (zonă cu perete plin), 2,10m -3,90 m (zone de perete cu goluri de tâmplărie mobile și transparente);
3. latura de Nord-Est: 5,00 m;
4. latura de Sud-Vest: 26,90 m.

Accesul în incintă se face pe o latură: pe latura de Sud-Vest din strada Războieni.

## Topografia

Documentația obiectivului existent s-a realizat pe un suport topografic, realizat la scara 1:500, vizat de către OCPI.

Terenul are mici denivelări locale cuprinse între limitele 62,44...62,04 m, pe direcția Sud-Vest, Nord Est.

## 2.2) Clima și fenomenele naturale specifice

Caracteristici zonale:

- valori ale temperaturilor de calcul pentru iarna Mc001/6-2013: zona climatică II,  $t_e = -15^\circ\text{C}$ ;
- adâncimea de îngheț este de 0,90 m, conform STAS 6054/77.
- valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului conform CR 1-1-4/2012:  $q_b = 0,6 \text{ KPa}$ ;
- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol conform CR 1-1-3/2012:  $s_k = 2,5 \text{ KN/m}^2$ ;
- zona seismică:  $a_g = 0,3 \text{ g}$ ,  $T_c = 1,0 \text{ s}$  conform Cod de Proiectare seismică P100-1/2013;
- Clasa de importanță: III,  $\gamma_{I,e} = 1,0$ ;

## 2.3) Geologia și seismicitatea

Amplasamentul studiat are următoarele caracteristici:

- are stabilitatea generală și locală asigurată;
- nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor;

## 2.4) Categoria de importanță a obiectivului

Categoria de importanță a obiectivului conform anexa A1: "C" – normală.

## 2.5.) Descrierea investiției

Documentația de față este întocmită la cererea beneficiarului.

Investiția este reprezentată de un imobil de locuințe uni-familiale, cuprinzând 3 apartamente: 2 la nivelul parterului și unul la nivelul etajului 1.

Demisolul este îngropat 1,5 m față de cota terenului natural, având înălțimea liberă de 2,5 m, având funcțiunea de spațiu de garare pentru 8 mașini.

La nivelul parterului, având cota  $\pm 0,00$  la 1,20 m față de cota terenului natural se face accesul principal în clădire, într-un hol comun de distribuție, în legătură cu casa scării și liftul. La această cotă sunt rezolvate două apartamente, cu aria utilă de 164,38 mp, respectiv de 155,08 mp.

La nivelul etajului I, este rezolvat un apartament, retras față de limitele de vest și est ale parterului, având o arie utilă de 263,70 mp.

La nivelul etajului II, retras se face accesul pe terasa circulabilă de peste nivelul I, prin intermediul casei de scară, a liftului.

Construcția are regim de înălțime demisol parțial, parter, etaj I și etaj II parțial.

În structura funcțională propusă în cadrul limitelor spațiale amintite s-au urmărit următoarele obiective principale:

- gabaritele spațiilor interioare să asigure un confort interior corespunzător funcțiunii de locuință,
- orientarea spațiilor funcționale majore să fie favorabila față de punctele cardinale și peisajul înconjurător;
- să se asigure fluxul și circulația interioară corectă și lesnicioasă.

Funcționalul imobilului, determinat prin tema program, va avea următoarea configurație :

La demisol se regăsesc următoarele încăperi:

- garaj
- casa scării și lift

La parter se regăsesc următoarele încăperi:

Vestibul acces, în legătură cu casa scării

Apartament 1:

- Hol acces
- Bucătărie
- Cameră de zi
- Cămară
- Hol
- Spălătorie
- Dressing
- Dormitor 1
- Baie
- Baie dormitor matrimonial
- Dormitor matrimonial
- Depozitare

Apartament 2:

- Hol acces
- Bucătărie
- Cameră de zi
- Hol
- Spălătorie
- Dressing
- Dormitor 1
- Dormitor 2
- Baie
- Baie dormitor matrimonial
- Dormitor matrimonial
- Depozitare

La etajul I se regăsesc următoarele încăperi:

Hol acces, în legătură cu casa scării

Apartament 3:

- Hol acces
- Bucătărie
- Cameră de zi
- Birou
- Hol

- Spălătorie
- Dressing
- Dormitor 1
- Dormitor 2
- Baie
- Baie dormitor matrimonial
- Dormitor matrimonial
- Depozitare

La etajul II se regăsesc următoarele încăperi:

Hol acces terasă circulabilă, în legătură cu casa scării

## **2.6.) Capacitatea**

Caracteristicile construcției :

funcțiunea: locuire;

S teren = 1269,00 de mp (în acte), 1242,14 mp (măsurată),

dim. max. clădire propusă: 43,05 m x 13,80 m;

regim de înălțime: demisol, Parter, Etaj 1 și Etaj II parțial

S utila desfasurata - 1020.53 mp

Sc DEMISOL - 448.93 mp

Sc PARTER - 401.12 mp

Sc ETAJ II - 30.10 mp

S construita desfasurata - 1208.63 mp

H-max - 9.60 m;

- CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA
- CLASA "III" DE IMPORTANTA
- GRADUL "II" DE REZISTENTA LA FOC

Investiția care face obiectul prezentei documentații este cu profil de „locuire” și cuprinde un corp de clădire, construcție nouă.

## **2.7.) Detalierea situației existente, clădiri învecinate**

La data vizitei pe amplasament s-au constatat următoarele:

- Existența pe amplasamentul vecin (pe latura de Nord-Vest) a două construcții, cu calcan (perete fără ferestre) pe limita de proprietate, în raport cu terenul pe care se propune construcția nouă:
  - prima cu lungime de 25,10 m, lățime de 4,75 m, regim de înălțime P+M,  $H_{\max}=5,00$  m,
  - a doua cu lungime de 7,40 m, lățime 2,70 m, regim de înălțime P,  $H_{\max}=5,00$  m.
- Existența pe amplasamentul vecin (pe latura de Sud-Est) a unei construcții, cu calcan (perete fără ferestre) pe limita de proprietate, în raport cu terenul pe care se propune construcția nouă:
  - cu lungime de 17,70 m, lățime de 4,00 m, regim de înălțime P,  $H_{\max}=4,00$  m,

### 3. METODOLOGIA STUDIULUI DE ÎNSORIRE

#### 3.1.) Direcții de abordare

1. La Alegerea programului informatic care să faciliteze efectuarea studiului, în acest sens fiind ales programul de proiectare tri-dimensională Artlantis Studio 4.0 care permite introducerea tuturor parametrilor necesari realizării studiului (curbe de nivel volumetrică, repere nivelmetrice, limite de amplasament, obiecte arhitecturale volumetrică existente și propuse, date privind poziționarea geografică a orașului Galați, caracteristici ale azimutului solar la datele și orele prezentate în simularea virtuală a iluminării).
2. Stabilirea poziției geografice a orașului Galați astfel: latitudine nordică  $45^{\circ} 26'$ , longitudine estică  $28^{\circ} 2'$ , altitudine relativă 60 m față de nivelul mării și ora locală GMT+2h.
3. Alegerea momentelor de timp la care se vor face observațiile. Au fost alese astfel încât ele să fie cele mai importante momente din parcursul unui an și care ilustrează cel mai bine modul de iluminare naturală. Au fost alese zilele solstițiului de vară (20 iunie – ziua cea mai lungă) respectiv solstițiul de iarnă (21 decembrie – ziua cea mai scurtă), studiul fiind realizat pe interval de o oră de la răsăritul până la asfințitul soarelui. Principalele caracteristici ale zilelor alese:

-La data de **20 iunie, ora 22h 34m (2016)**, longitudinea astronomică a Soarelui este de 90 grade. Este momentul **solstițiului de vară**, ce marchează începutul **verii astronomice**. Axa polilor păstrează (în prima aproximație) o poziție fixă în spațiu, ea fiind înclinată pe planul orbitei Pământului (numit planul *eclipticii*) cu 66 grade și 33 minute. Datorită acestui fenomen, cele 2 emisfere terestre sunt iluminate de Soare inegal în decurs de un an, fapt ce generează la latitudinile medii inegalitatea zilelor și a nopților, precum și succesiunea anotimpurilor. Pentru un observator terestru fenomenul se materializează pe sfera cerească prin mișcarea anuală aparentă a Soarelui în lungul eclipticii cu aproximativ 1 grad pe zi, planul eclipticii fiind înclinat față de cel al ecuatorului ceresc cu 23 grade și 27 minute. La momentul solstițiului de vară, Soarele se va afla deci la 23 grade și 27 minute distanță unghiulară nord față de ecuatorul ceresc, el descriind mișcarea diurnă pe un cerc paralel cu ecuatorul, numit *tropicul racului*. Denumirea de solstițiu ("Soarele stă") este dată de faptul că la data respectivă are loc schimbarea gradientului mișcării Soarelui în raport cu declinațiile acestuia. Soarele aflându-se la culminație (pentru latitudinea medie a țării noastre) la 67 grade și 52 minute deasupra orizontului, durata zilei va avea cea mai mare valoare din an, respectiv 15h 32m, durata nopții fiind de numai 8h 28m.

- La data de **21 decembrie ora 10 si 44 de minute (2016)** este momentul solstițiului de iarnă. În această zi Soarele va avea cea mai scurtă apariție pe bolta cerească, numai 8 ore și 50 de minute. Astfel, în mod complementar, durata nopții va avea cea mai mare valoare din an - 16 ore și 10 minute. La această dată, în mun Galați, soarele răsare la ora 7:54 și apune la ora 16:23.

4. Trebuie menționat că pentru toate imaginile prezentate s-au folosit condiții atmosferice de vizibilitate identice ideale (fără înnorire sau evenimente meteorologice deosebite) și aceiași parametri de iluminare caracteristici ai corpului solar.



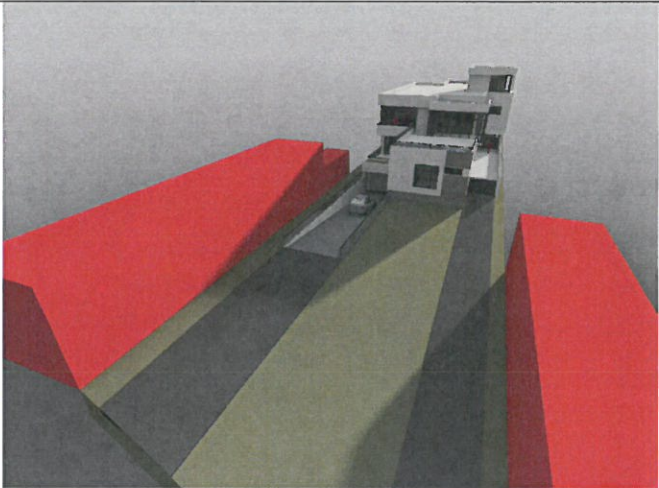
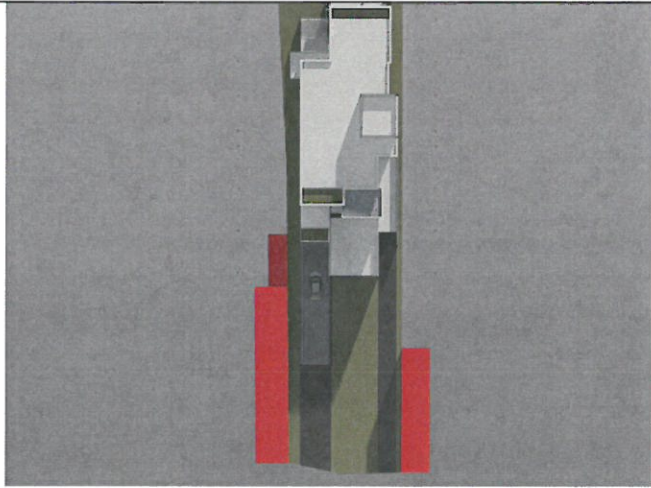
#### 4. PREZENTAREA STUDIULUI VIRTUAL DE ÎNSORIRE ȘI PRINCIPALELE OBSERVAȚII CE REZULTĂ ÎN URMA STUDIULUI

##### 4.1.) Solstițiul de vară – 20 iunie (2016)

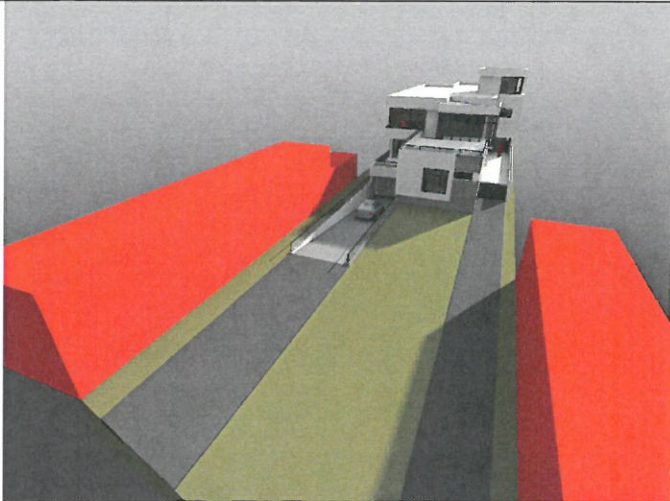
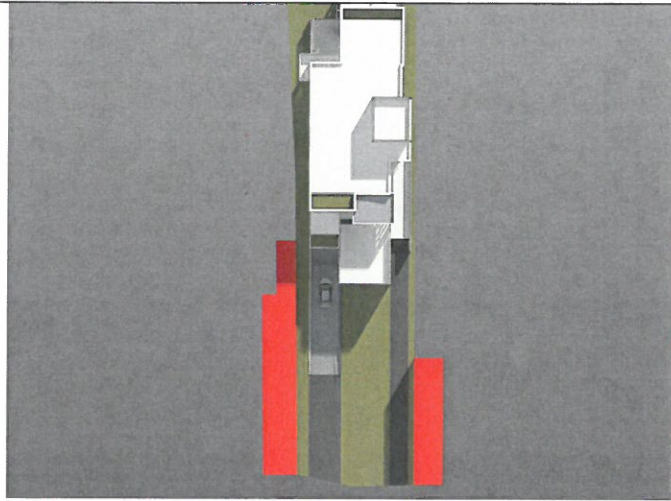
Studiul făcut la solstițiul de vară arată că vecinătățile analizate nu afectează de clădirea propusă spre construire. S-a urmărit, chiar dacă fațadele clădirilor existente nu au ferestre și modul în care clădirea propusă ar putea afecta clădirile învecinate, ajungându-se la concluzia, că, prin poziția propusă nu sunt umbrite clădirile învecinate.

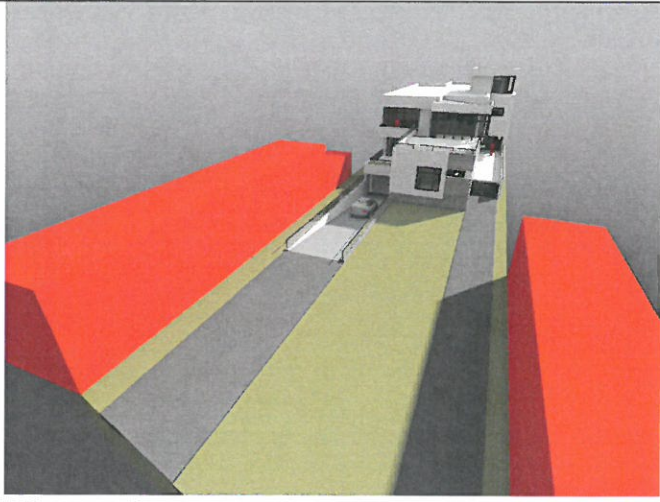
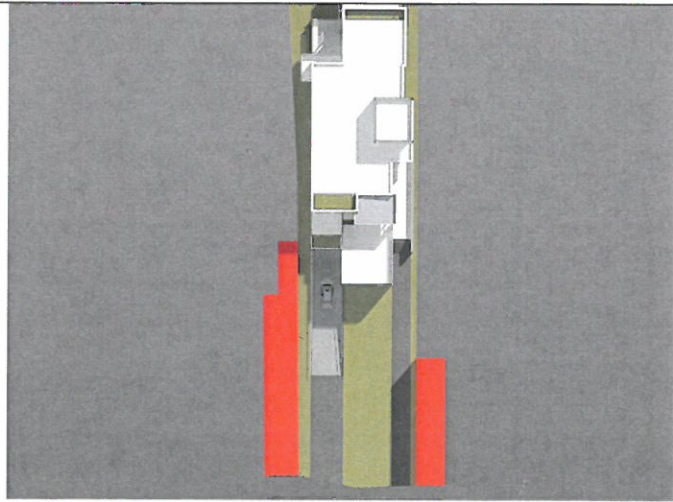
Situația cea mai defavorabilă este teoretic cea a fațadei de SV a construcției propuse.

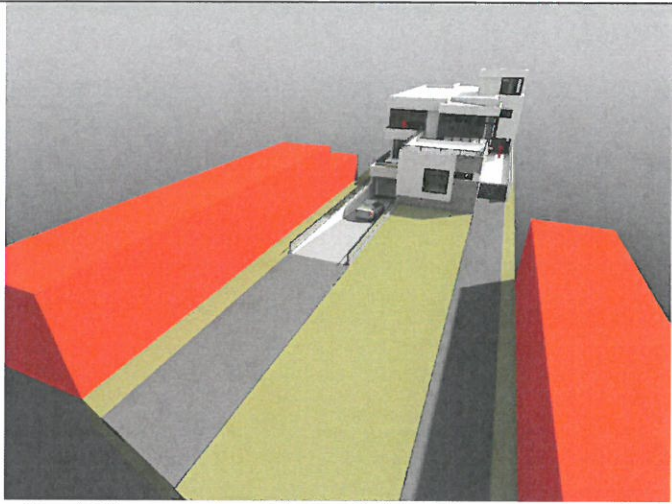
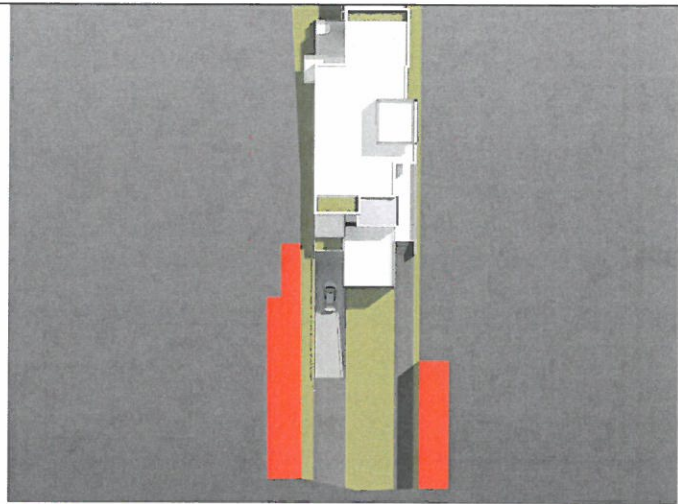
Studiul de însorire s-a făcut prin simularea situației din oră în oră, în intervalul orar în care fațadele analizate sunt luminate, respectiv 7:00 și 19:00. Intervalul de la răsăritul soarelui până la ora 7:00 și de la ora 19:00 până la apus, nu a fost luat în considerare, având în vedere că intensitatea luminoasă în aceste intervale este foarte scăzută. Datorită poziției soarelui la azimut, în această zi din an, s-a constatat că imobilul propus, nu umbrește fațadele caselor învecinate, și nici această construcția propusă, așa cum rezultă din următoarele imagini prezentate.

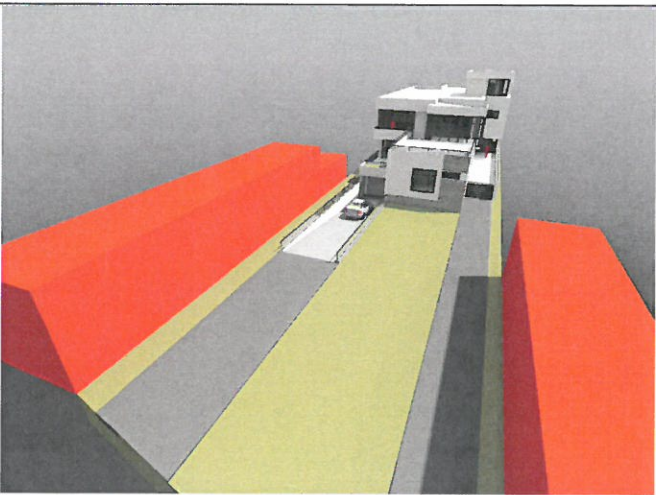
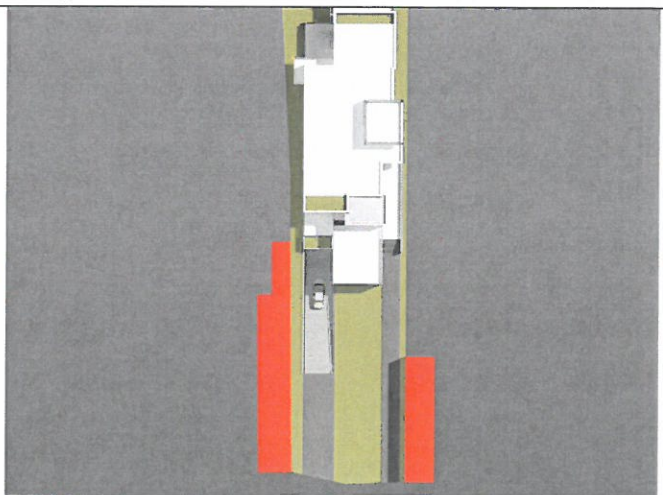
Ora 7:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă umbrește parțial clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

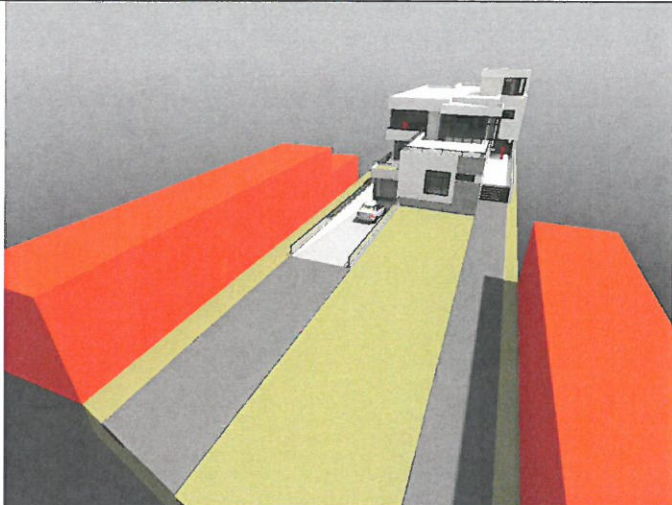
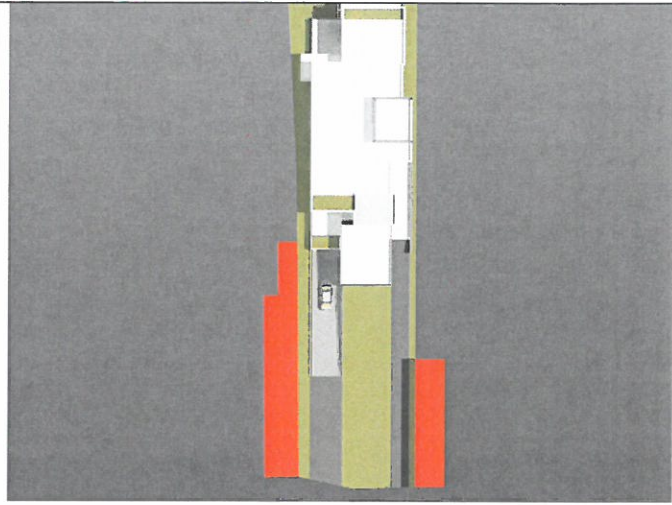
ORDINUL ARHITECTURILOR  
DIN ROMANIA  
0112  
Călin - Gabriel  
CORBUAN  
[Signature]

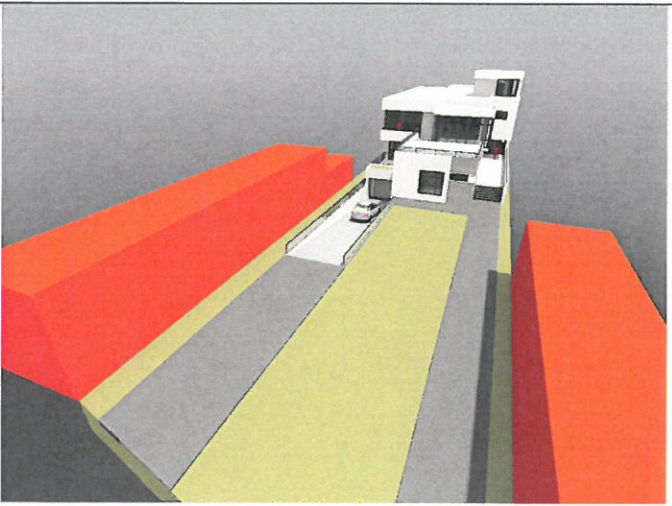

Ora 8:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă umbrește parțial clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

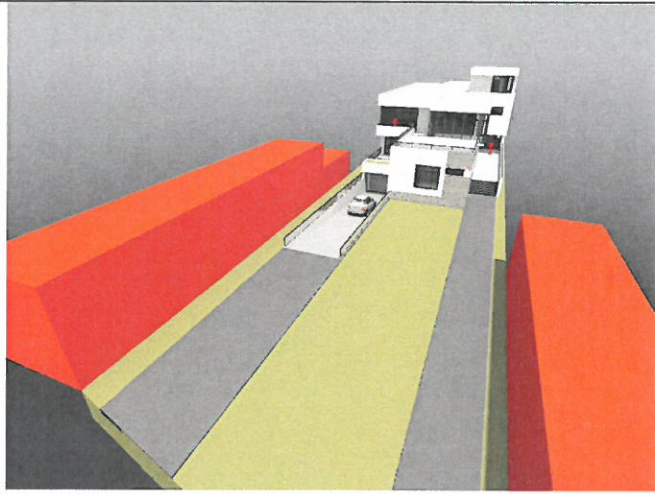
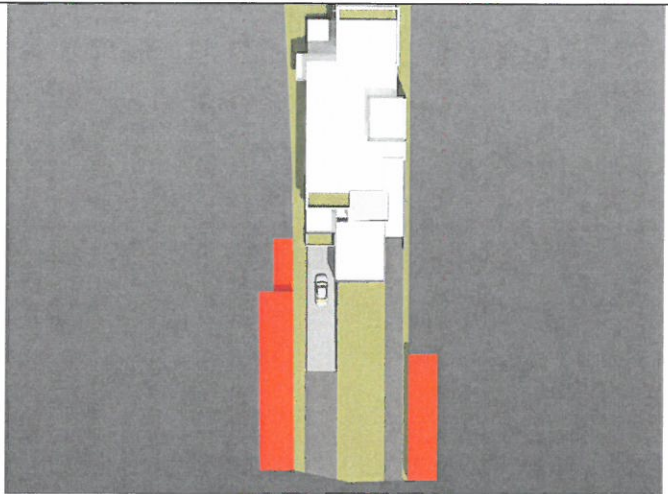
Ora 9:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă umbrește parțial clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

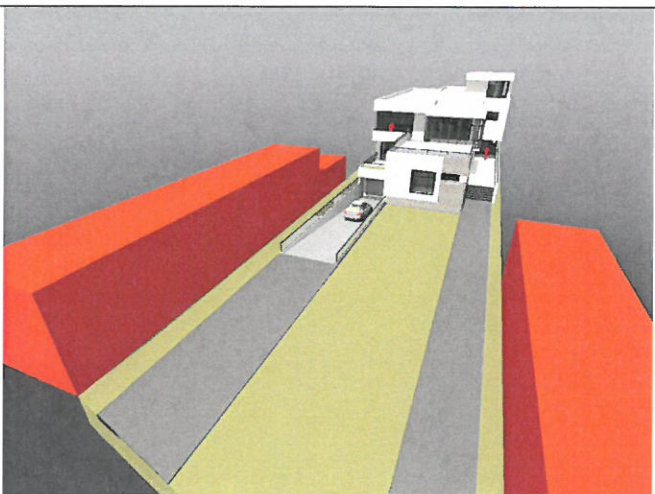

Ora 10:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă încetează să mai umbrească clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

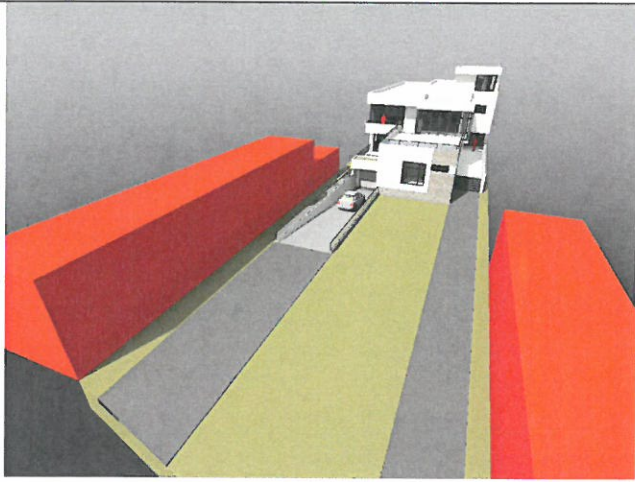
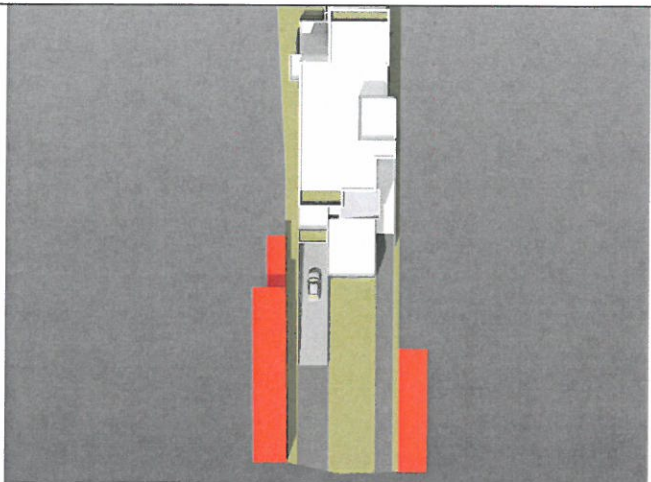
Ora 11:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

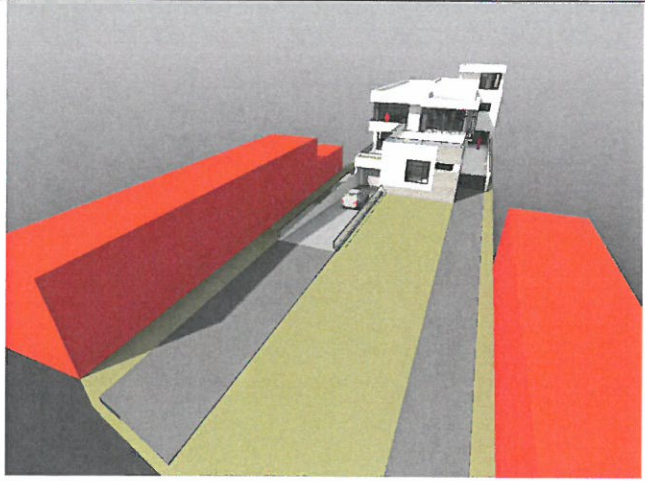
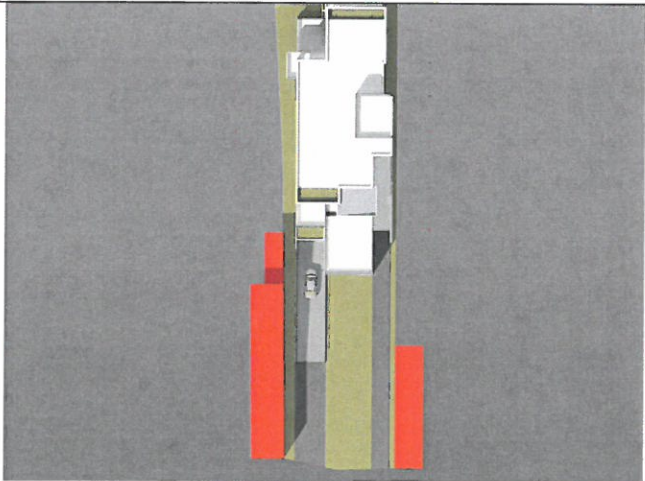
Ora 12:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

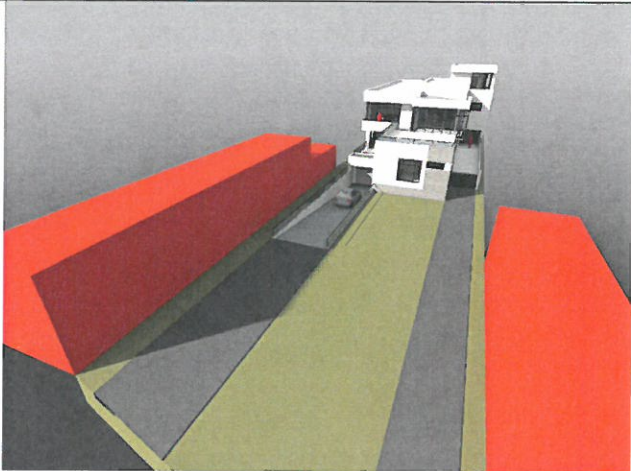
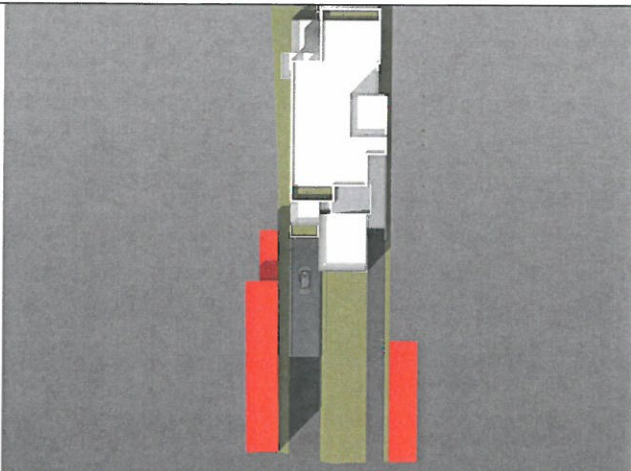
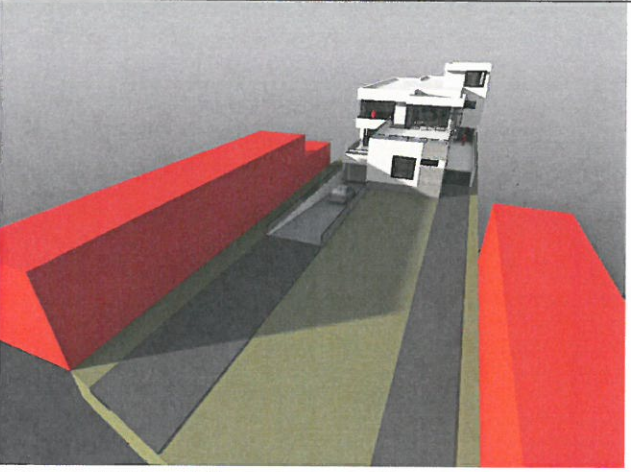
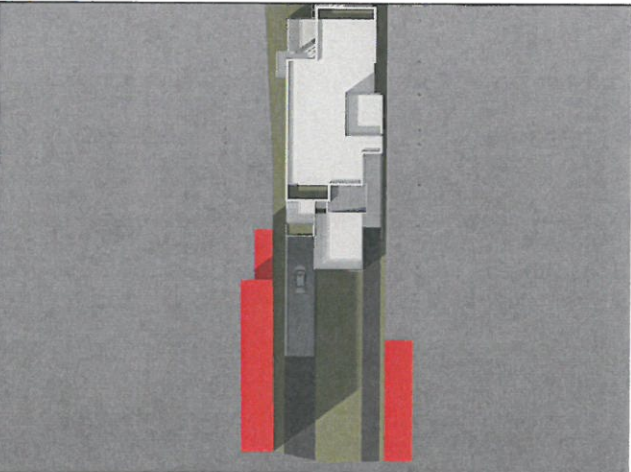
Ora 13:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest. Clădirea propusă încetează să mai umbrească proprietatea învecinată.

Ora 14:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	<p>Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Clădirea învecinată încetează să mai umbrească terenul pe care se propune construcția nouă</p> <p>Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest. Clădirea propusă nu umbrește proprietatea învecinată.</p>

Ora 15:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	<p>Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Clădirea învecinată încetează să mai umbrească terenul pe care se propune construcția nouă</p> <p>Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest. Clădirea propusă nu umbrește proprietatea învecinată.</p>

Ora 16:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest. Clădirea propusă nu umbrește proprietatea învecinată.

Ora 17:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest. Clădirea propusă nu umbrește proprietatea învecinată.

Ora 18:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește spații locuibile ale construcției propuse. Este umbrită parțial fațada garajului de la demisol. Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest. Clădirea propusă nu umbrește proprietatea învecinată.
Ora 19:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește spații locuibile ale construcției propuse. Este umbrită parțial fațada garajului de la demisol. Este umbrită în proporție de 10% fereastra de la dormitorul matrimonial de la parter, fără a fi afectată semnificativ luminozitatea în încăpere. Construcția propusă nu umbrește clădirile existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest. Clădirea propusă nu umbrește proprietatea învecinată.

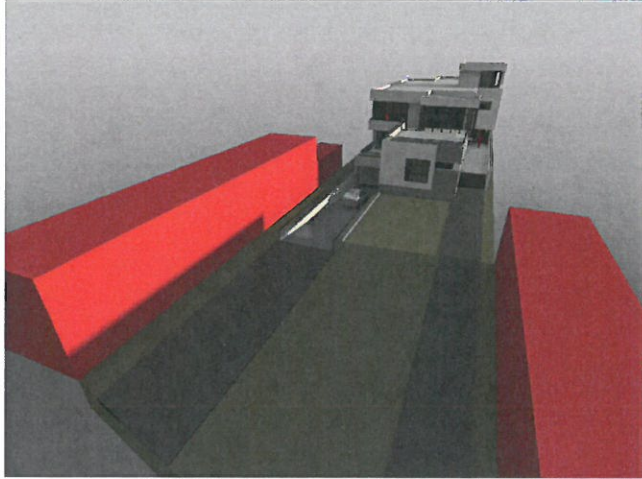
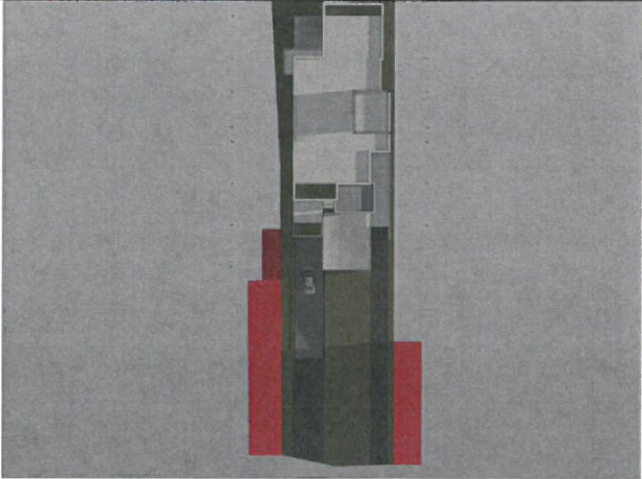
**4.2.) Solstițiul de iarnă – 21 decembrie (2016)**

Studiul făcut la solstițiul de iarnă arată că vecinătățile analizate nu afectează clădirea propusă spre construire. S-a urmărit, chiar dacă fațadele clădirilor existente nu au ferestre și modul în care clădirea propusă ar putea afecta clădirile învecinate, ajungându-se la concluzia, că, prin poziția propusă nu sunt umbrite clădirile învecinate.

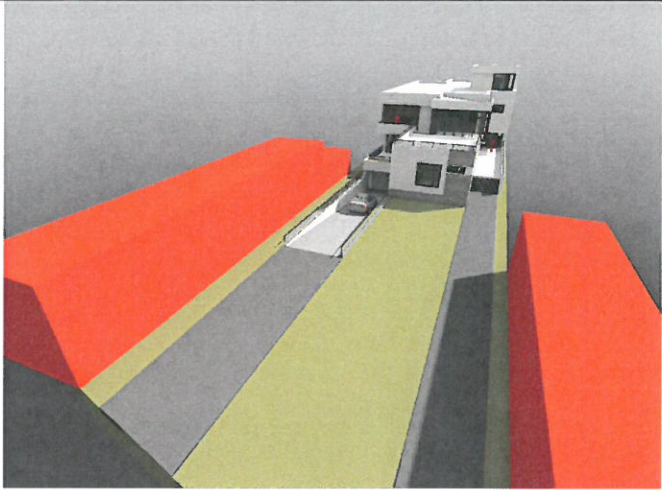
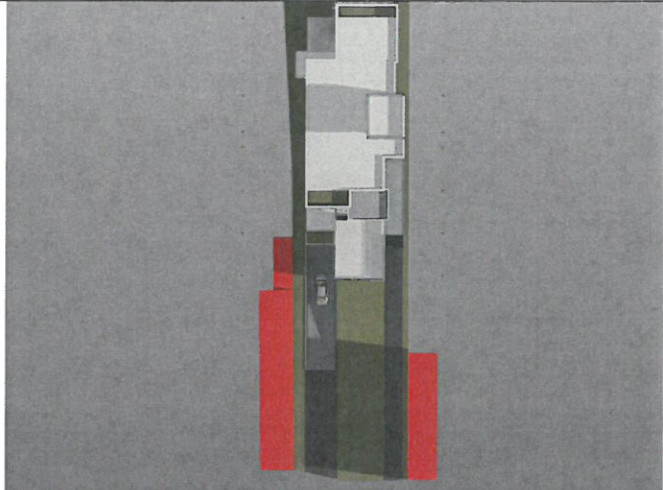
Situația cea mai defavorabilă din punct de vedere al umbririi date de vecinătăți, este teoretic cea a fațadei de SV a construcției propuse, la care se regăsește o fereastră de la dormitorul matrimonial.

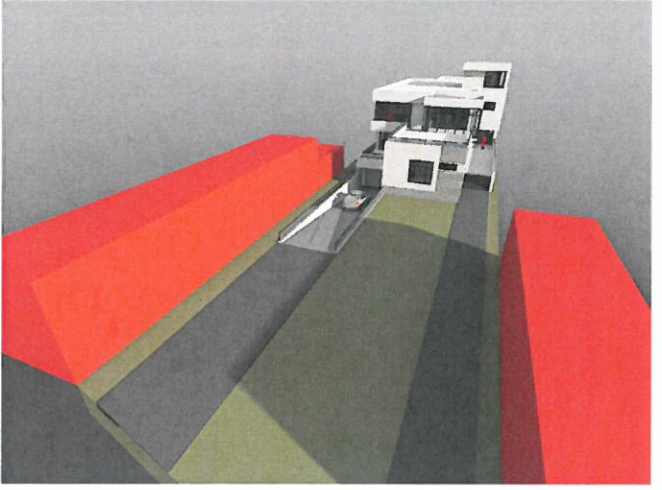
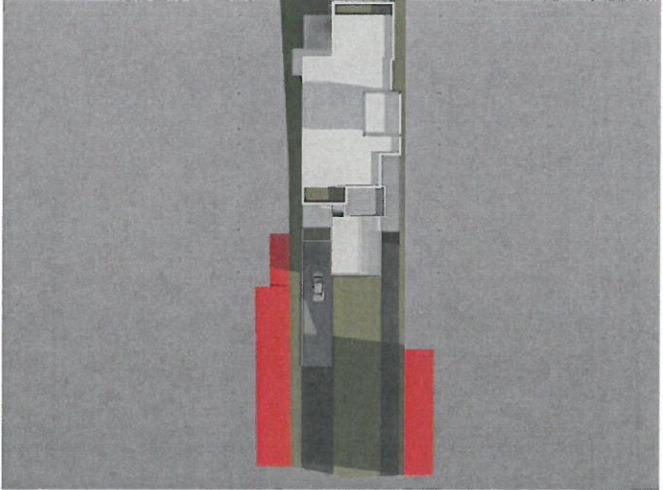
Studiul de însorire s-a făcut prin simularea situației din oră în oră, în intervalul orar în care fațadele analizate sunt luminate, respectiv 9:00 și 16:00. Intervalul de la răsăritul soarelui până la ora 9:00 și de la ora 16:00 până la apus, nu a fost luat în considerare, având în vedere că intensitatea luminoasă în aceste intervale este foarte scăzută. S-a constatat că imobilul propus, nu umbrește fațadele caselor învecinate, și nici acestea construcția propusă, așa cum rezultă din următoarele imagini prezentate.

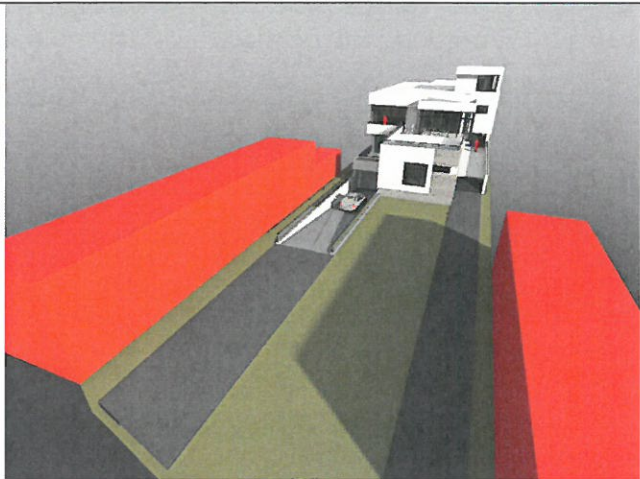
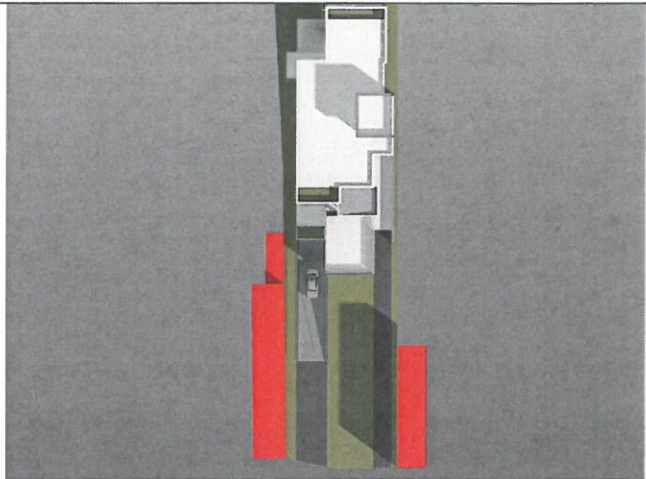


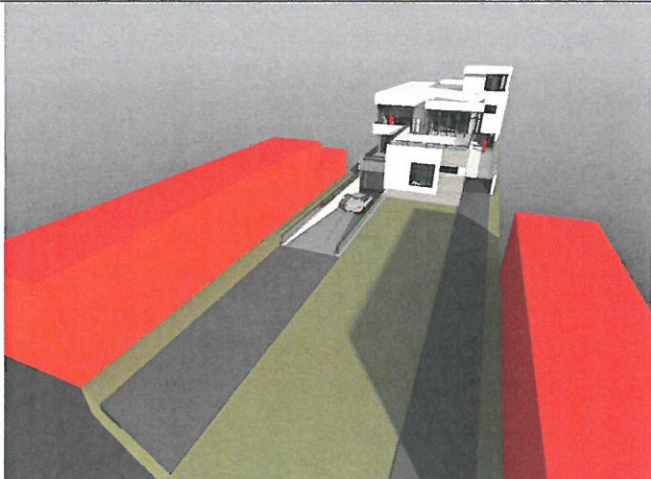
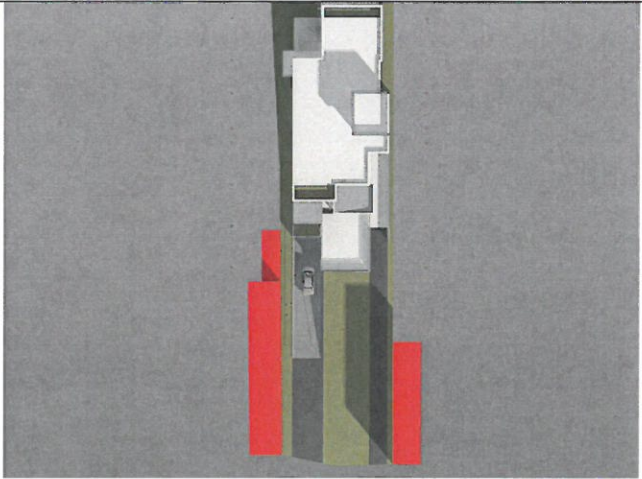
Ora 9:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă umbrește parțial peretele cu calcan al clădirilor existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

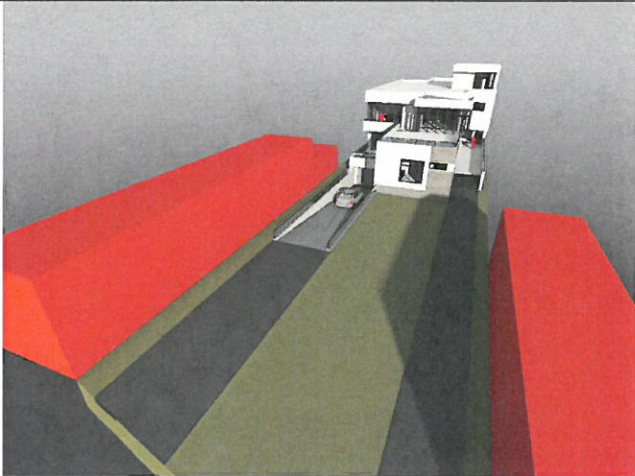
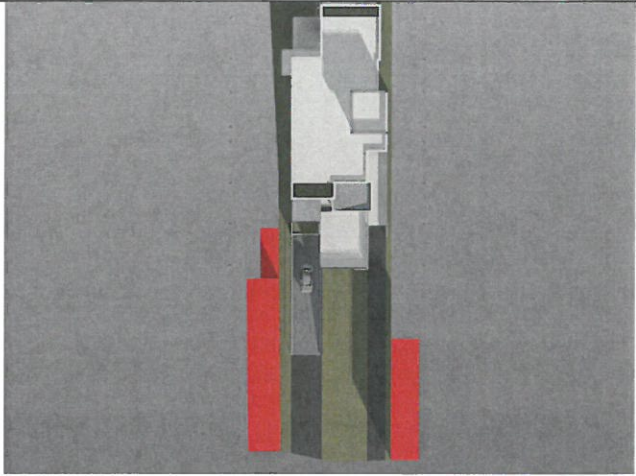


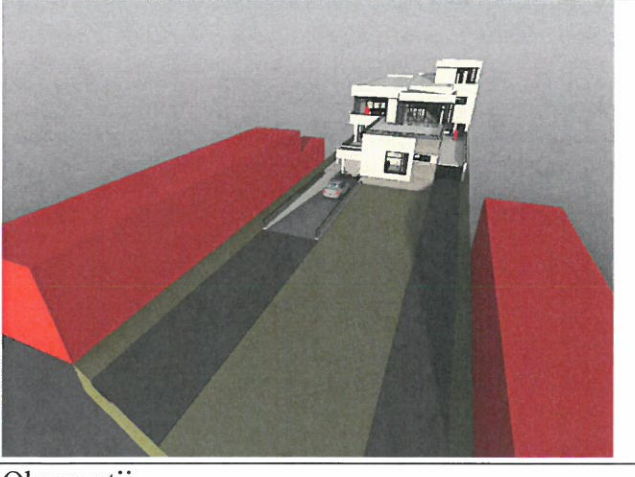
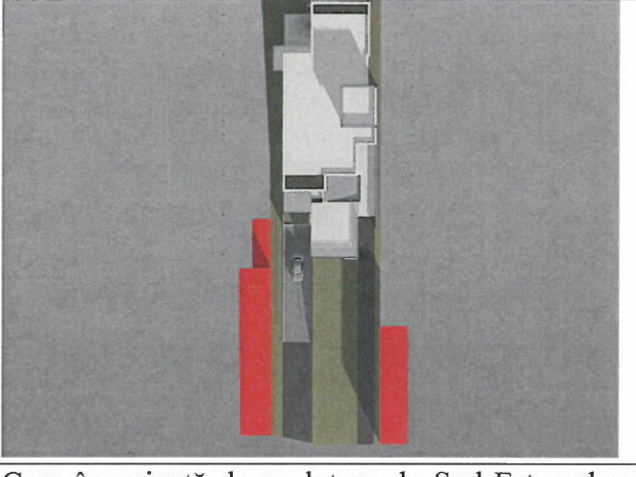
Ora 10:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă încetează nu umbrește peretele cu calcan al clădirilor existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

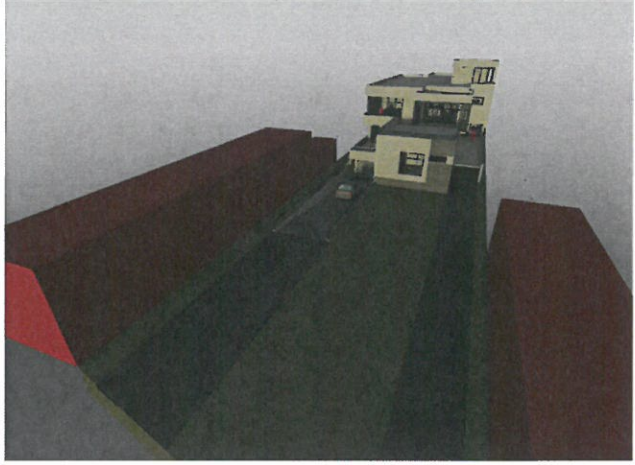
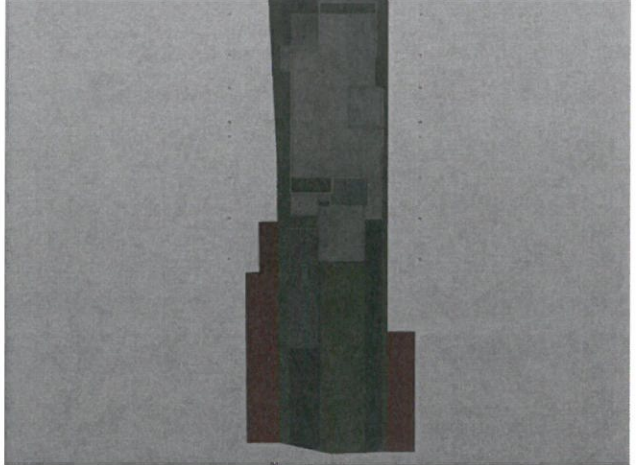
Ora 11:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă umbrește parțial peretele cu calcan al clădirilor existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

Ora 12:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă umbrește parțial peretele cu calcan al clădirilor existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

Ora 13:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Casa învecinată de pe latura de Sud-Est nu umbrește construcția propusă. Construcția propusă nu umbrește peretele cu calcan al clădirilor existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.

Ora 14:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	<p>Casa învecinată de pe latura de Sud-Est umbrește construcția propusă la nivelul soclului, fără a umbri ferestrele acesteia de la parter.</p> <p>Construcția propusă nu umbrește peretele cu calcan al clădirilor existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.</p>

Ora 15:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	<p>Casa învecinată de pe latura de Sud-Est umbrește construcția propusă la nivelul soclului, fără a umbri ferestrele acesteia de la parter.</p> <p>Construcția propusă nu umbrește peretele cu calcan al clădirilor existente învecinate, de pe latura de Nord-Vest.</p>

Ora 16:00	
Perspectiva 1	Perspectiva 2
	
Observații	Intensitatea luminoasă scade la un nivel la care nu mai pot fi identificate clar umbre purtate pe clădiri.

#### 4.3.) Concluzii finale

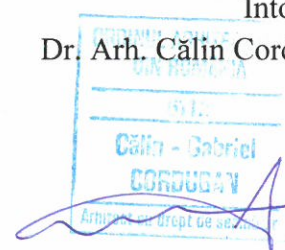
Din imaginile obținute în urma studiului, putem concluziona faptul că la solstițiul de iarnă, când lumina este mai difuză și azimutul soarelui este mai coborât determinând umbre purtate mai lungi datorită orientării cardinale, clădirile învecinate, cu calcan către proprietatea pe care se propune construcția imobilului cu 3 apartamente, nu afectează construcția propusă. La rândul său, imobilul cu 3 apartamente propus, nu umbrește deloc calcanul clădirii de pe limita de proprietate de SE și doar parțial, în anumite momente ale zilei calcanele clădirilor de pe limita de proprietate de NV.

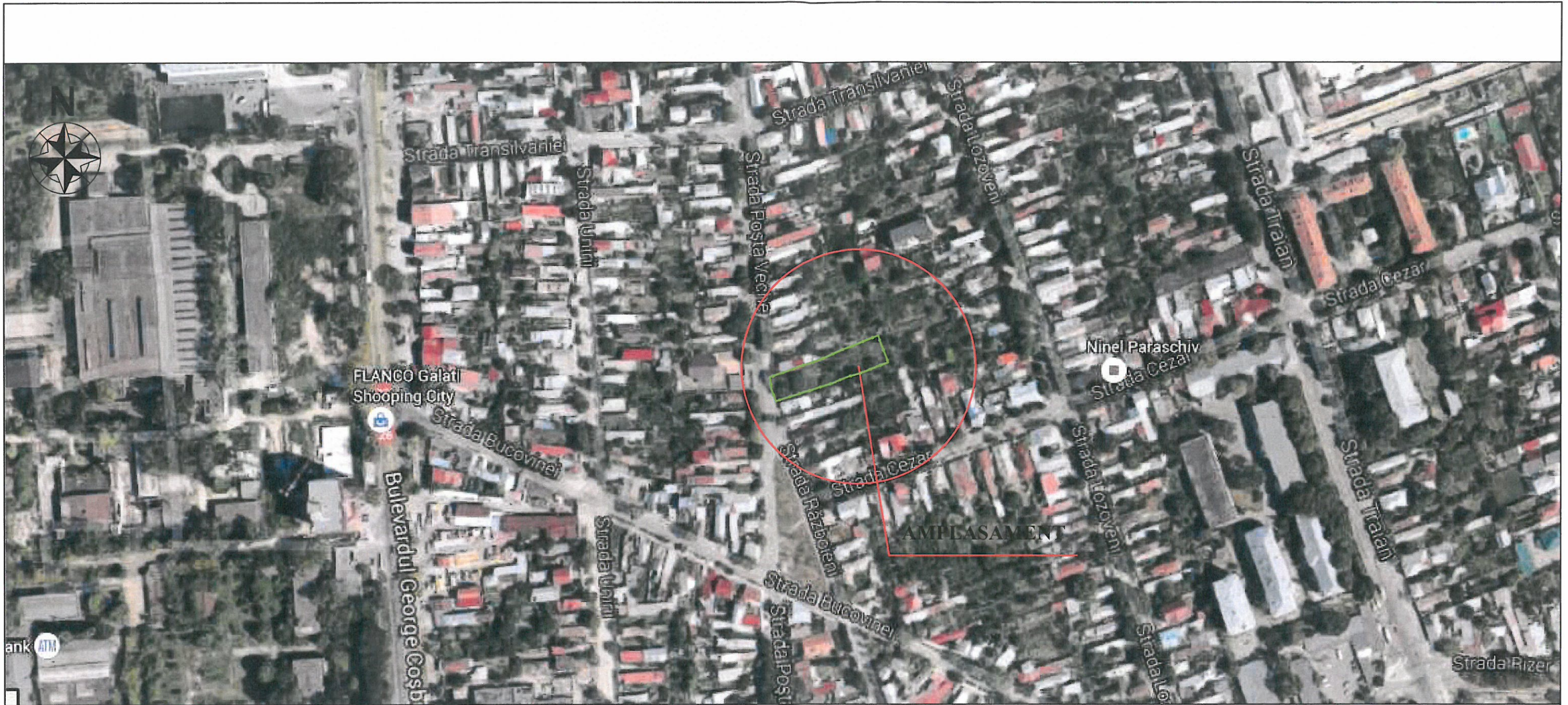
La solstițiul de vară când soarele are azimutul mai ridicat și lumina este mai intensă, umbrele sunt mai dense dar mai scurte. La acest moment al anului, clădirile învecinate, cu calcan către proprietatea pe care se propune construcția imobilului cu 3 apartamente, nu afectează construcția propusă. La rândul său, imobilul cu 3 apartamente propus, nu umbrește deloc calcanul clădirii de pe limita de proprietate de SE și doar parțial, în anumite momente ale zilei calcanele clădirilor de pe limita de proprietate de NV.

În urma acestui studiu putem concluziona faptul că amplasarea viitoarei construcții cu destinația **IMOBIL CU 3 APARTAMENTE**, respectă normele în vigoare:

*Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației / capitolul 1 – Norme de igienă referitoare la zonele de locuit / art. 2 publicat în Monitorul Oficial al României, partea I nr. 140. conform căruia “amplasarea clădirilor de locuit trebuie să asigure însorirea acestora pe cel puțin 1h și 30min zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit”.*

Întocmit,  
Dr. Arh. Călin Corduban





ORDINUL ARHITECTURAL  
DIN ROMANIA  
Nr. 12  
Galati - Gabriel

SOCIETATEA COMERCIALA  
CUI NO 24931723  
OPTIMAL  
PROJECT  
S.R.L.  
J22/13/2009

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	NR./DATA
<b>S.C. OPTIMAL PROJECT S.R.L.</b> PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA Str. Vasile Lupu, Municipiul Iasi, Judetul Iasi J22/13/2009 - CUI 24931723; Telefon: 0745 90 86 29				<b>Beneficiar: D. NICU S.R.L. GALATI</b> MUNICIPIUL GALATI, JUDEȚUL GALATI	
SEF PROIECT	dr.ing. Sergiu Popoaei		Sc: 1:2000	<b>CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENT</b>  PLAN DE INCADRARE IN ZONA  PROIECT 19/2016 FAZA D.T.A.C PLANSA A.01	
PROIECTAT	dr. arh. Calin Corduban		Data: 2016		
DESEANAT	dr. arh. Calin Corduban				

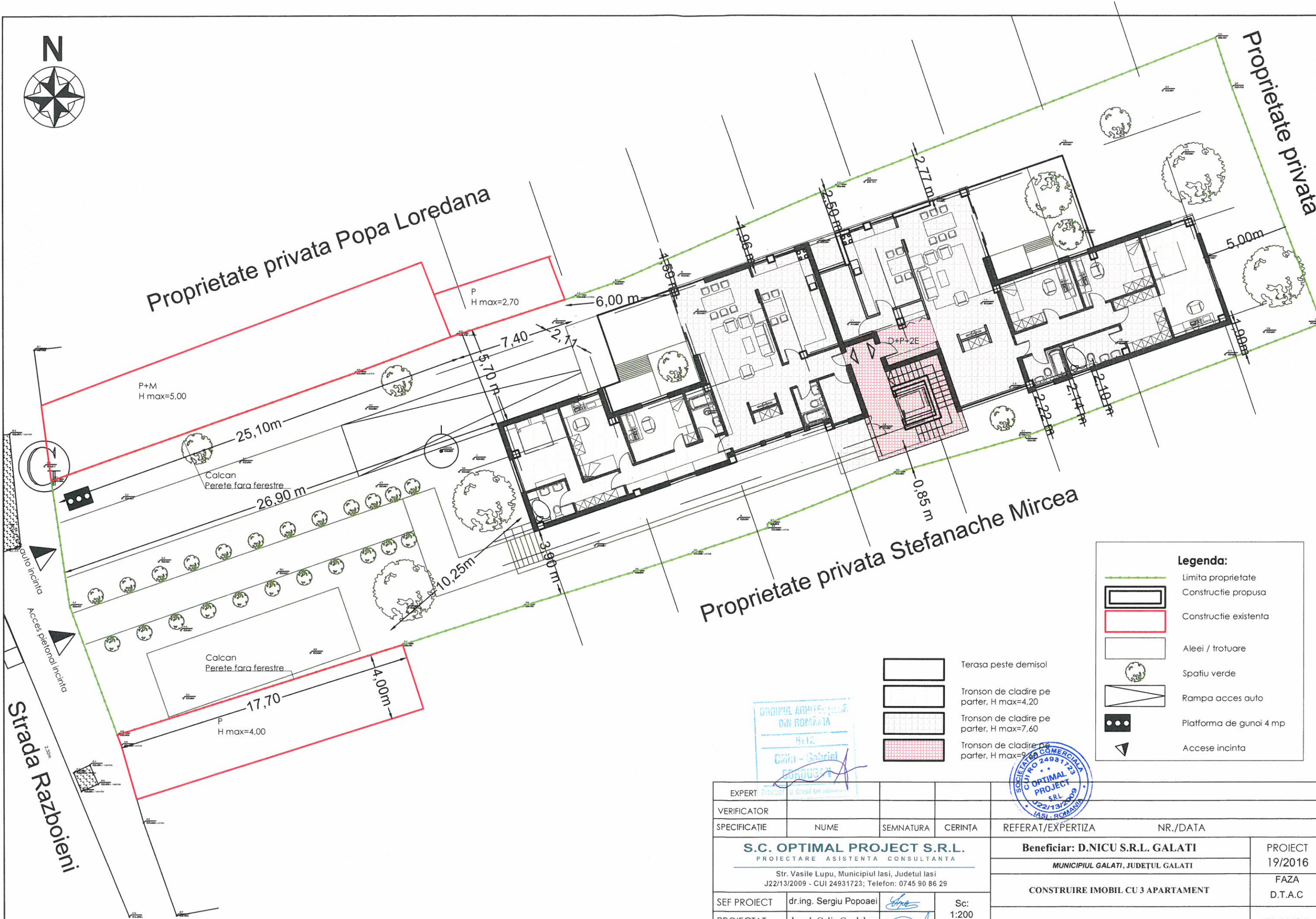


Proprietate privata Popa Loredana

Proprietate privata

Proprietate privata Stefanache Mircea

Strada Razboieni



**Legenda:**

- Limita proprietate
- Constructie propusa
- Constructie existenta
- Aleei / trotuare
- Spatiu verde
- Rampa acces auto
- Platforma de gunoi 4 mp
- Accese incinta

- Terasa peste demisol
- Tronson de cladire pe parter, H max=4,20
- Tronson de cladire pe parter, H max=7,60
- Tronson de cladire pe parter, H max=9

ORDINUL ARHITECTURILOR  
DIN ROMANIA  
512  
Călin - Gabriel  
CORDUBAN

SOCIETATE COMERCIALA  
CUI RO 24981723  
OPTIMAL  
PROJECT  
SRL  
J22/13/2009  
IASI, ROMANIA

EXPERT						
VERIFICATOR						
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	NR./DATA	
<b>S.C. OPTIMAL PROJECT S.R.L.</b> PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA Str. Vasile Lupu, Municipiul Iasi, Judetul Iasi J22/13/2009 - CUI 24931723; Telefon: 0745 90 86 29				<b>Beneficiar: D.NICU S.R.L. GALATI</b> MUNICIPIUL GALATI, JUDEȚUL GALATI		
SEF PROIECT	dr.ing. Sergiu Popoaei		Sc: 1:200	<b>CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 APARTAMENT</b>  PLAN DE SITUATIE		
PROIECTAT	dr. arh.Calin Corduban		Data: 2016			PROIECT 19/2016
DESESTAT	dr. arh.Calin Corduban					FAZA D.T.A.C
				PLANSA A.02		

NUMELE ȘI PRENUMELE  
VERIFICATORULUI ATESTAT :  
ING. GHEORGHITĂ TITI  
ADRESA : Brăila, str. Plevna nr. 90 A

Nr. 217

Data: 27 04 2017

## REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – **Construire imobil cu 3 apartamente, strada Războieni nr. 196, municipiul Galați**

### 1. Date de identificare :

- Proiectant general : SC Adonica Consulting SRL Galați
- Proiectant de specialitate : SC Adonica Consulting SRL Galați
- Investitor : SC D. Nicu SRL Galati
- Amplasament : strada Războieni nr. 196, municipiul Galați
- Data prezentării pentru verificare : 27 04 2017

### 2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se preconizează realizarea unei construcții cu destinația locuințe, având regim de înălțime D+P+TE+2Ep și o suprafață construită de 420,8 mp, precum și un foișor cu beci.

Terenul de fundare este reprezentat, sub stratul superficial de sol vegetal și umpluturi, în grosime de 0,65...1,7 m, de un orizont loessoid macroporic, plastic consistent... plastic curgător, cu umiditate mai redusă la partea superioară, sensibil la umezire. Nivelul pânzei de apă subterană este situat la 5,2...6,0 m adâncime.

Se recomandă fundarea directă a construcției, după decaparea sub fundații a stratului de umpluturi, pe stratul de loess galben, consolidat cu o pernă de material granular compactat, de 1,0 grosime, evazata corespunzător. Eventualele strate de umpluturi interceptate sub fundații, precum și accidentele subterane, vor fi decapate complet, până la interceptarea statului de loess galben, după care se va realiza o umplutură de pământ loessoid sau balast compactat, până la cota de fundare preconizată.

Pentru dimensionarea fundațiilor, se va considera o presiune convențională maximă,  $p_{conv}=120$  kPa la sarcini fundamentale aplicate centric.

Foișorul cu beci, se va funda direct, pe stratul de loess galben, prin intermediul unui strat de umplutură controlată, din material granular, de 40 cm grosime.

Se vor prevedea măsuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apă din rețele, colectarea și îndepărtarea apelor pluviale în afara amplasamentului construcției.

Structura de rezistență va fi rigidizată, adaptată să poată prelua eventuale tasări diferențiate.

### 3. Documente ce se prezintă la verificare : Studiu geotehnic

### 4. Concluzii asupra verificării :

În urma verificării studiului geotehnic, se consideră corespunzător, drept pentru care s-a semnat și stampilat în 2 exemplare.

Am primit 2 exemplare,

Proiectant,

Am predat 2 exemplare

Verificator tehnic atestat,  
Ing. Gheorghită Titi





**S.C. ADONICA CONSULTING S.R.L.**  
Strada Leonard Nae Nr. 19, Spațiu comercial 5, bloc C15, scara 5  
Municipiul Galați, Județul Galați  
J17/3/04.01.2016 - CUI 35371265  
Telefon: 0742/047.990  
E-mail: [adrian\\_seceleanu@yahoo.ro](mailto:adrian_seceleanu@yahoo.ro)



## STUDIU GEOTEHNIC



### CONSTRUIRE IMOBIL CU TREI APARTAMENTE STRADA RĂZBOIENI NR.196, MUNICIPIUL GALAȚI

Ref nr 217/27042017

Prezentul Studiu Geotehnic este întocmit în vederea executării unei construcții cu funcțiune de locuință (cu trei apartamente), cu următoarele caracteristici:

- dimensiuni în plan: 43,05m x 13,80m, suprafața construită: 420,8m<sup>2</sup> și înălțime maximă de 9,60m (față de cota ±0,00);
- regimul de înălțime: D (cu suprafața de 392,5m<sup>2</sup>) + P + 1E + 2E – parțial.

De asemenea se intenționează și execuția în partea de sud-est a incintei a unui foișor cu beci.

Amplasamentul cercetat este situat pe strada Războieni nr. 196 din partea central estică a municipiului Galați și aparține fondului vechi construit al orașului.

Figura 1. Încadrare în zonă amplasament strada Războieni nr. 196, Galați - preluare Google Earth



Beneficiarul prezentului studiu geotehnic este D.NICU SRL - Galați.



Ca detalii cu privire la lucrările de prospectare geotehnică executate pe amplasamentul indicat în vederea realizării acestui proiect - în această fază de investigare, menționăm executarea manual cu o sondează de 2" a șase foraje geotehnice până la adâncimi de 6,00m de la nivelul terenului natural actual al amplasamentului.

Prezentul studiu geotehnic conține informația geotehnică preluată din fișele de teren ale celor șase foraje de prospectare geotehnică executate în amplasament până la data emiterii prezentei documentații și are scopul:

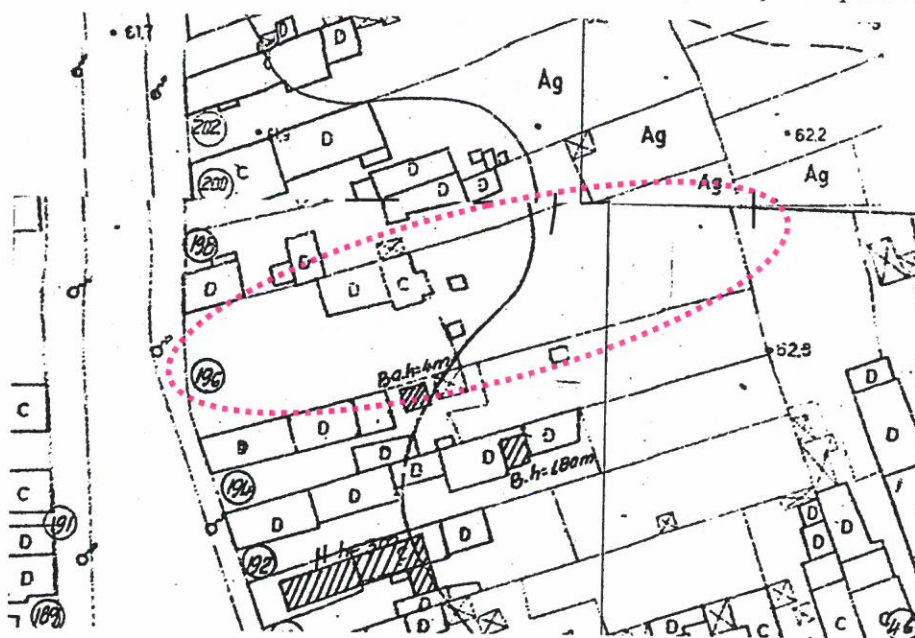
- de a prezenta date despre amplasament;
- de a identifica natura, stratificația și starea de umiditate și consistență terenului de fundare care include și zona activă a celor două construcții, aferent amplasamentului cercetat;
- condiții de fundare pentru viitoarele construcții.

## DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Observațiile vizuale și informațiile de teren – martie 2017 și de arhivă, pun în evidență următoarele aspecte:

- în prezent amplasamentul de interes este liber de construcții;
- menționăm că anterior, pe amplasament au existat construcții vechi – a se vedea figura 2, suprastructura acestora fiind îndepărtată de pe amplasament, dar nu se exclude posibila existență a unor resturi de fundații care în vederea executării obiectivelor proiectate urmează să fie tratate ca accidente de teren;

Figura 2. Încadrare în zonă amplasament strada Războieni nr. 196, Galați – trapeze Galați



- de la accesul în imobil spre estul acestuia există o alee de piatră naturală - **dale de bazalt** și în continuare se observă urme ale unei alee betonate, aceasta din urmă se va elimina, iar resturile rezultate se vor îndepărta de pe amplasament;
- terenul aferent incintei este foarte denivelat – cu depozite de pământ pe latura de nord a acesteia – în zona fostelor construcții, gropi cu forme și dimensiuni diferite, wc-uri vechi neastupate, resturi de trunchiuri de arbori și subteran rădăcinile acestora, arbuști tineri și foarte multă vegetație uscată care împiedică observarea corectă a terenului;
- menționăm din informațiile de teren de la proprietarii imobilului din partea de sud

(familia Ștefanache) – posibila existență în subteran a unui accident de teren major – hrubă, poziționat în partea de nord-vest a incintei – în prezent zona fiind marcată de un areal covățit. Depistarea și dimensionarea acestui accident va face eventual obiectul unei lucrări separate, având în vedere volumul mare de lucrări cu caracter geotehnic necesare;

- de reținut pentru această fază de investigație că nu se cunosc antecedentele terenului din punct de vedere al accidentelor subterane de teren dar deoarece acest amplasament aparține fondului vechi construit al orașului este posibil ca subteran să mai existe și alte accidente de teren specifice: beciuri, wc-uri, gropi de împrumut umplute cu resturi și deșeuri diverse, hrube, etc.;
- incinta a fost racordată la rețeaua stradală de alimentare cu apă potabilă – a se vedea căminul descoperit și degradat din partea de sud-vest a incintei;
- pe latura de nord a incintei există un ansamblu construit care aparține imobilului din această parte – strada Războieni nr. 198 și care este executat pe limita de hotar, construcții de care se va ține seama în eventualitatea executării oricăror lucrări;
- de asemenea pe latura de sud există construcții vechi, la care pe peretele de pe latura de nord a acestora se observă fisuri și crăpături. Aceste construcții nu sunt executate pe limita de hotar dintre cele două imobile. De siguranța acestor construcții se va ține seama la amplasarea și executarea **foișorului cu beci**.

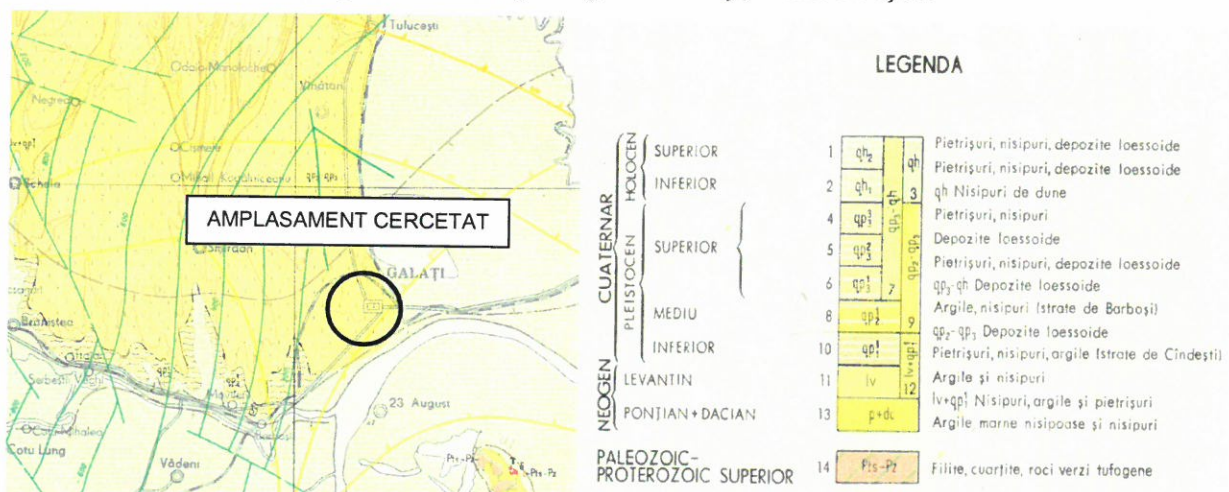
MORFOLOGIC, amplasamentul cercetat este situat în extremitatea sud-estică a Câmpiei Covurluiului, parte componentă a unității morfologice majore, podișul Moldovei.

GEOMORFOLOGIC, acesta este situat pe zona de terasă medie a Siretului, înspre panta de racord dintre terasele medie și joasă ale Siretului.

GEOLOGIC, la zi apar numai cele mai recente formațiuni neogene respectiv cele pliocene și cuaternare. Pliocenul, deschis în lungul văilor, este alcătuit predominant din nisipuri și argile cu intercalații subțiri de gresie peste care repauzează Cuaternarul. Depozitele cuaternare cele mai vechi și anume Pleistocen, sunt reprezentate prin toate cele trei etaje:

- pleistocen inferior, constituit din nisipuri cu pietrișuri cu grosimi de 25-70m, cunoscut sub numele de strate de Cândești;
- **pleistocen mediu și superior, constituit din depozite loessoide cu grosimi de 20-50m, aparținând zonei de terasă;**
- cuaternarul recent – holocen superior – dezvoltat în lunci și constituit din nisipuri cu pietrișuri cu grosimi de 2 - 15m.

Figura 3. Harta geologică - Galați, Foaia Focșani



HIDROGEOLOGIC, zona amplasamentului cercetat se caracterizează prin prezența la adâncimi de 5,50 – 6,00m, a unei pânze de apă subterană cu nivel hidrostatic variabil pe verticală, sezonier.

Conform COD DE PROIECTARE SEISMIC – P 100/1/2006 **valabil pentru construcțiile existente**, arealul se încadrează în zona de hazard seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g = 0,24g$  (acelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este  $T_c = 1,0s$ .

Figura 4.1. Zonarea teritoriului României în termeni de accelerație maximă,  $a_g$  de

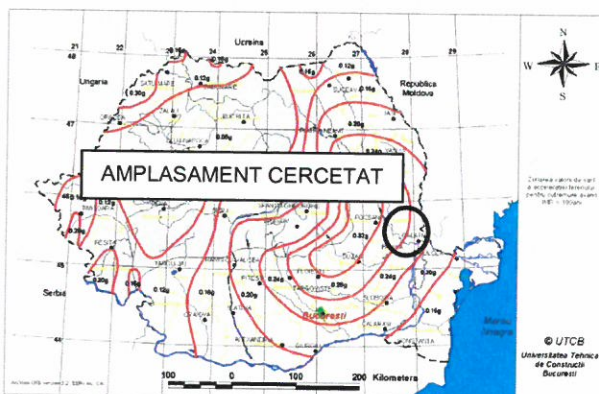
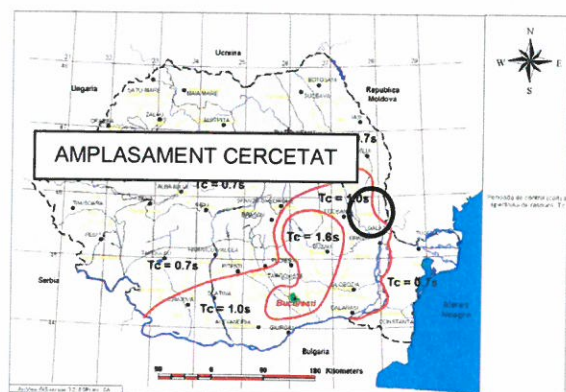


Figura 4.2. Zonarea teritoriului României în termeni perioadă de control (colț),  $T_c$  a spectrului de răspuns



Conform COD DE PROIECTARE SEISMIC – P 100/1/2013, arealul se încadrează în zona de hazard seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g = 0,30g$  (acelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este  $T_c = 1,0s$ .

Figura 5.1. Zonarea teritoriului României în termeni de accelerație maximă,  $a_g$  de

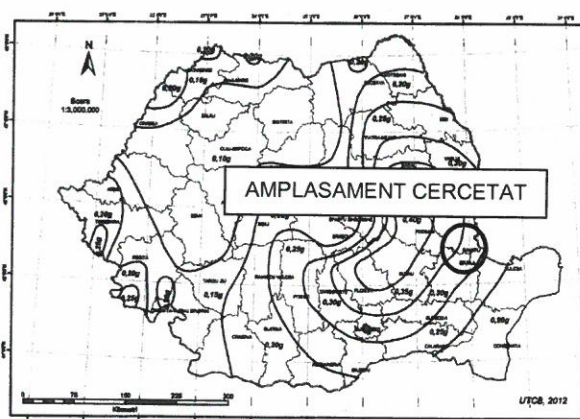
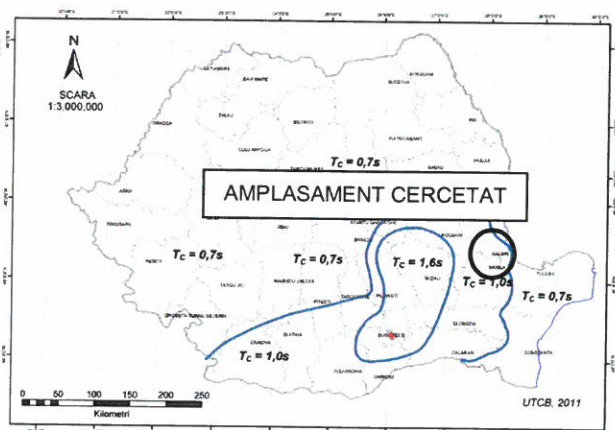


Figura 5.2. Zonarea teritoriului României în termeni perioadă de control (colț),  $T_c$  a spectrului de răspuns



SEISMIC amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul  $8_1$  de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniilor de fractură tectonică majore Peceneaga - Camena și Focșani - Nămoloasa - Galați. Datorită acestui fapt în zona se resimt puternic cutremurile de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

SEISMIC, amplasamentul cercetat, Conform SR 11100/1/93 “Zonare seismică - Macrozonarea Teritoriului României” se încadrează în zona cu gradul  $8_1$  de intensitate macroseismică.

Amplasamentul de interes este afectat de mișcările - cutremurile moldavice, ale căror două

focare sunt tributare zonei Vrancea. De interes este focarul situat la exteriorul depresiunii subcarpatice a Vrancei, în zona Focșani - Mărășești - Tecuci, cu hipocentre mai puțin adânci de 60km decât cele de la interiorul depresiunii Vrancei cu hipocentre adânci 100 - 200km.

Figura 6. Din punct de vedere seismic

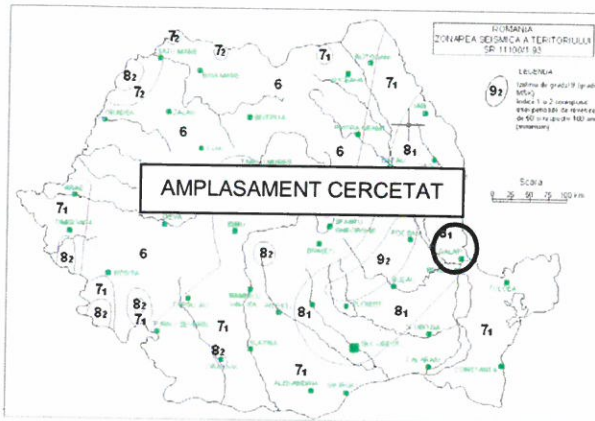
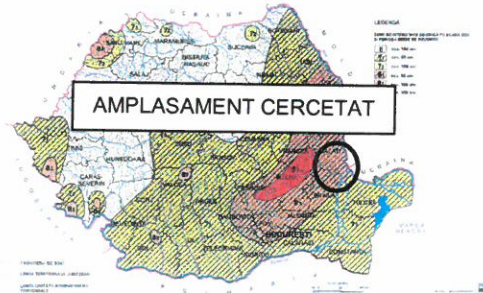


Figura 7.

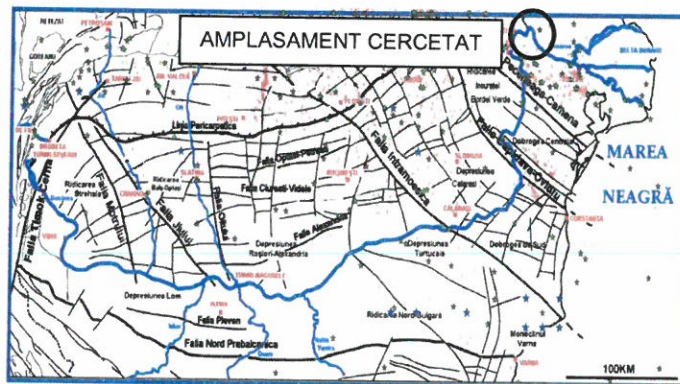
**PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL  
SECTIUNEA a V - a - ZONE DE RISC NATURAL**

**C. CUTREMURE DE PAMANT**



Forajele adânci executate în zonă ca și cercetările geofizice au pus în evidență existența mai multor compartimente tectonice, separate prin falii mari, orientate în majoritate nord-vest - sud-est, unele limitate la cuvertura paleozoic-mezozoică, altele reflectându-se până în cuvertura neogenă.

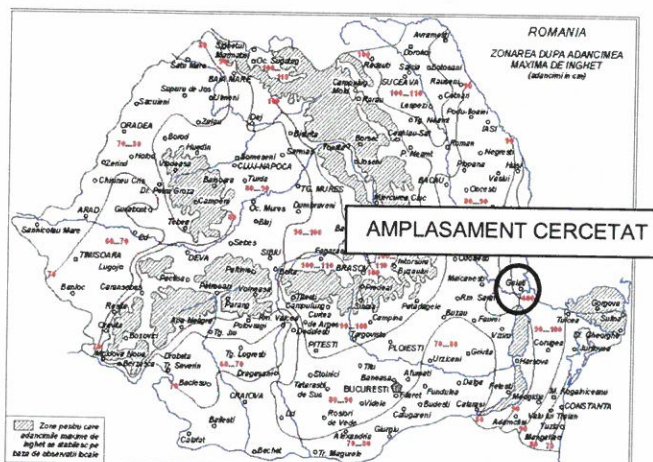
Figura 8. Tectonica zonei de sud a României



Două accidente tectonice semnificative situate la sud de zona care face obiectul prezentului studiu mai sunt: falia Peceneaga - Camena și falia Capidava - Ovidiu.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ, pentru amplasamentul cercetat conform STAS 6054/1977 „Adâncimi maxime de îngheț”este de 1,00m.

Figura 9. Zonarea teritoriului României după adâncimea de îngheț



METEOCLIMATIC, zona studiată aparține sectorului de climă temperat continentală, datorită predominării influenței directe a maselor de aer continental, de origine asiatică – uscate și reci, - iarna, calde sau foarte calde și uscate – vara. Frecvența vânturilor predominante este din sectoarele nord-estic și sud-vestic. Precipitațiile sunt reduse, oscilând între 400 și 500mm anual, cu o valoare medie anuală în jur de 426mm. Variația maximă a temperaturii aerului pe parcursul unui an poate depăși 65°C. La stația Galați s-au înregistrat următoarele temperaturi extreme:

- maximă de 39,0°C - la 8.08.1904, depășită de temperaturile verilor ultimilor ani;
- minimă de - 28,6°C - la 10.02.1929.

În ceea ce privește aspectele legate de STABILITATEA terenului aferent zonei cercetate poziționată la partea superioară a pantei de racord dintre terasele medii și joasă ale Siretului, menționăm că acesta este stabil.

Ca urmare a analizării datelor preliminare și potrivit normativului NP 074/2014 privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, **categoria geotehnică a lucrării este 2**, ceea ce corespunde unui **risc geotehnic moderat**.

Factorii riscului geotehnic conform Anexei A.1.1.	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj rezultat
Condiții de teren, pct. A.1.2.1.	Terenuri medii și dificile	3 - 6
Apa subterană, pct. A.1.2.2.	Fără epuizmente	1
Importanța construcției, pct. A.1.2.3.	Normală	3
Vecinătăți, pct. A.1.2.4.	Fără riscuri	1
Seismicitate - construcții noi	ag = 0,24g – pentru construcțiile existente ag = 0,30g	3
<b>PUNCTAJ TOTAL REZULTAT</b>		<b>11 - 14</b>

## CERCETAREA TERENULUI

În vederea stabilirii stratificației, a stării și principalelor caracteristici fizice ale terenului de fundare - natura, umiditatea și starea de consistență au fost executate manual șase foraje geotehnice cu sondeza de 2", până la adâncimi de 6,00m față de cotele actuale ale terenului natural.

Nr. crt.	Forajul	Cotă teren natural 27.03.2017	Adâncime nivel apă subterană 27.03.2017
1	f1	61,94m	5,80m
2	f2	62,42m	6,00m
3	f3	62,30m	5,90m
4	f4	61,51m	5,20m
5	f5	61,62m	5,30m
6	f5	62,36m	5,70m

Din foraje au fost prelevate eșantioane tulburate și au fost determinate umiditățile naturale și limitele de plasticitate ale acestora.

Toate datele și informațiile obținute au făcut posibilă întocmirea profilelor forajelor executate, anexate prezentului studiu.

Prezentăm în continuare stratificația identificată în forajele executate:

## Zona forajului f1

- 0,00 – 0,90m - umplutură de pământ brun cu intercalații cafenii-gălbui, cu resturi de rădăcini fine, umezită, afânată;
- 0,90 – 3,30m – loess galben-cafeniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent;
- 3,30 – 6,00m – loess galben-cenușiu, foarte umezit – moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin cafeniu moale.

**Nivelul hidrostatic** al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul f1 la adâncimea de 5,80m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasamentul forajului. După cca. o oră de la interceptarea acestuia nivelul piezometric al apei s-a citit la adâncimea de 4,70m.

Tabel centralizator cuprinzând limitele domeniului de comportare plastică pentru forajul f1 :

Foraj	f1	f1	f1	f1	f1	f1
Proba	1	2	3	4	5	6
Adâncimea (m)	0,80-1,00	1,80-2,00	2,80-3,00	3,80-4,00	4,80-5,00	5,80-6,00
Denumire pământ	Umplutură și loess	Loess galben	Loess galben	Loess galben cenușiu	Loess galben cenușiu	Loess galben puțin cafeniu
w (%)	18,6	17,4	19,5	23,4	26,3	24,1
w <sub>p</sub> (%)	-	10,3	-	10,0	10,4	11,3
w <sub>L</sub> (%)	-	29,8	-	29,7	30,2	31,6
I <sub>p</sub> (%)	-	19,5	-	19,7	19,8	20,3
I <sub>c</sub>	-	0,64	-	0,32	0,20	0,37

## Zona forajului f2

- 0,00 – 1,70m - umplutură de pământ cafeniu-brun și spre adâncime galben-cafeniu cu intercalații cafenii, foarte umezită;
- 1,70 – 3,60m – loess galben-cafeniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent;
- 3,60 – 6,00m – loess galben-cenușiu, foarte umezit – moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin cafeniu moale.

**Nivelul hidrostatic** al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul f2 la adâncimea de 6,00m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasamentul forajului.

Tabel centralizator cuprinzând limitele domeniului de comportare plastică pentru forajul f2:

Foraj	f2	f2	f2	f2
Proba	1	2	3	4
Adâncimea (m)	1,30-1,50	2,80-3,00	4,30-4,50	5,80-6,00
Denumire pământ	Umplutură	Loess galben	Loess galben	Loess galben puțin cafeniu
w (%)	20,4	20,3	25,3	23,9
w <sub>p</sub> (%)	-	10,6	9,9	-
w <sub>L</sub> (%)	-	30,7	29,8	-
I <sub>p</sub> (%)	-	20,1	19,9	-
I <sub>c</sub>	-	0,52	0,23	-

## Zona forajului f3

- 0,00 – 1,10m – pământ vegetal cafeniu-brun, umezit;
- 1,10 – 3,50m – loess galben-cafeniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent;
- 3,50 – 6,00m – loess galben-cenușiu, foarte umezit – moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin cafeniu moale.

**Nivelul hidrostatic** al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul f3 la adâncimea de 5,90m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasamentul forajului.

Tabel centralizator cuprinzând limitele domeniului de comportare plastică pentru forajul f3:

Foraj	f3	f3	f3
Proba	1	2	3
Adâncime (m)	1,30-1,50	3,30-3,50	5,30-5,50
Denumire pământ	Loess galben cafeniu	Loess galben	Loess galben
w (%)	19,8	20,8	25,5
w <sub>p</sub> (%)	10,4	10,7	-
w <sub>L</sub> (%)	30,4	30,8	-
I <sub>p</sub> (%)	20,0	20,1	-
I <sub>c</sub>	0,53	0,50	-

## Zona forajului f4

- 0,00 – 0,65m – umplutură de pământ cafeniu-brun, umezită;
- 0,65 – 2,70m – loess galben-cafeniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent;
- 2,70 – 6,00m – loess galben-cenușiu, foarte umezit – moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin cafeniu moale.

**Nivelul hidrostatic** al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul f4 la adâncimea de 5,20m de la cotele actuale ale terenului natural aferent zonei depresionare din care a fost executat forajul.

Tabel centralizator cuprinzând limitele domeniului de comportare plastică pentru forajul f4:

Foraj	f4	f4	f4
Proba	1	2	3
Adâncime (m)	1,80-2,00	3,30-3,50	5,30-5,50
Denumire pământ	Loess galben puțin cafeniu	Loess galben	Loess galben
w (%)	18,6	22,8	26,0
w <sub>p</sub> (%)	-	10,1	-
w <sub>L</sub> (%)	-	30,2	-
I <sub>p</sub> (%)	-	20,1	-
I <sub>c</sub>	-	0,37	-

## Zona forajului f5

- 0,00 – 0,80m – umplutură de pământ cafeniu-brun, umezită;

- 0,80 – 2,90m – loess galben-cafeniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent;
- 2,90 – 6,00m – loess galben-cenușiu, foarte umezit – moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin cafeniu moale.

**Nivelul hidrostatic** al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul f5 la adâncimea de 5,30m de la cotele actuale ale terenului natural aferent zonei depresionare din care a fost executat forajul.

Tabel centralizator cuprinzând limitele domeniului de comportare plastică pentru forajul f5:

Foraj	f5	f5	f5
Proba	1	2	3
Adâncime (m)	1,80-2,00	3,30-3,50	5,30-5,50
Denumire pământ	Loess galben puțin cafeniu	Loess galben	Loess galben
w (%)	19,1	22,1	25,7
w <sub>p</sub> (%)	-	10,4	-
w <sub>L</sub> (%)	-	30,0	-
I <sub>p</sub> (%)	-	19,6	-
I <sub>c</sub>	-	0,40	-

Zona forajului f6

- 0,00 – 1,10m – pământ vegetal cafeniu-brun, foarte umezit, foarte afânat;
- 1,10 – 3,30m – loess galben-cafeniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent;
- 3,30 – 6,00m – loess galben-cenușiu, foarte umezit – moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin cafeniu moale.

**Nivelul hidrostatic** al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul f6 la adâncimea de 5,70m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasamentul forajului.

Tabel centralizator cuprinzând limitele domeniului de comportare plastică pentru forajul f6:

Foraj	f6	f6	f6
Proba	1	2	3
Adâncime (m)	1,80-2,00	4,30-4,50	5,80-6,00
Denumire pământ	Loess galben	Loess galben	Loess galben
w (%)	17,8	26,1	23,8

Din cele prezentate mai sus rezultă următoarea stratificație de calcul:

**Stratul I:** 0,90 ÷ 1,70m – pământ vegetal și umplutură umezite și afânate.

**Stratul II:** sub stratul I și până la adâncimi de 2,70 ÷ 3,60m – loess galben-cafeniu și galben spre adâncime, umezit – consistent cu sensibilitate la umezire – grupa A de terenuri sensibile la umezire.

**Stratul III:** sub stratul II și până la adâncimi finale de investigație 6,00m – loess moale și curgător, foarte compresibil.

**Nivelul hidrostatic** al pânzei de apă subterană a fost interceptat în toate forajele executate, acesta aflându-se la adâncimi cuprinse între 5,20 – 6,00m de la cotele actuale ale terenului



natural de pe amplasamentele forajelor și funcție de acestea.

Amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, stratificația și caracteristicile fizice ale terenului de fundare se pot urmări în planul de situație, în fișele de stratificație și profilul geologic, toate anexate prezentului studiu geotehnic.

## CONDIȚII DE FUNDARE ȘI RECOMANDĂRI

Din cele arătate mai sus la **DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI**, rezultă următoarele:

- în prezent amplasamentul de interes este liber de construcții, dar anterior în incintă au existat construcții vechi – a se vedea figura 2, pagina 2 din studiul geotehnic. Suprastructura construcțiilor a fost fie îndepărtată de pe amplasament, fie construcțiile s-au prăbușit, aceasta și datorită existenței unui depozit de pământ pe latura de nord a incintei – în zona fostelor construcții;
- nu se exclude nici posibila existență a unor resturi de fundații sub depozitele de pământ menționate;
- de la accesul în imobil spre estul acestuia – spre zona mediană există o alee de piatră naturală - **dale de bazalt** și în continuare se observă urme ale unei alee betonate;
- terenul aferent incintei este foarte denivelat – cu gropi cu forme și dimensiuni diferite, wc-uri vechi neastupate – pe latura de sud – în zona forajului f3, resturi de trunchiuri de arbori și subteran rădăcinile acestora, arbuști tineri și foarte multă vegetație uscată care împiedică observarea corectă a terenului;
- menționăm din informațiile de teren de la proprietarii imobilului din partea de sud (familia Ștefanache) – posibila existență în subteran a unui accident de teren major – hrubă, poziționat în partea de nord-vest a incintei – în prezent zona fiind marcată de un areal covășit. **Depistarea și dimensionarea acestui accident va face eventual obiectul unei lucrări separate, având în vedere volumul mare de lucrări cu caracter geotehnic necesare;**
- de reținut pentru această fază de investigație că nu se cunosc integral antecedentele terenului din punct de vedere al accidentelor subterane dar deoarece acest amplasament aparține fondului vechi construit al orașului este posibil ca subteran să mai existe și alte accidente de teren specifice: beciuri, wc-uri, gropi de împrumut umplute cu resturi și deșeuri diverse, hrube, etc.;
- incinta a fost racordată la rețeaua stradală de alimentare cu apă potabilă – a se vedea căminul din cărămidă descoperit și degradat din partea de sud-vest a incintei;
- pe latura de nord a incintei există un ansamblu construit care aparține imobilului din această parte – strada Războieni nr. 198 și care este executat pe limita de hotar, construcții de care se va ține seama în eventualitatea executării oricăror lucrări;
- de asemenea pe latura de sud există construcții vechi, la care pe peretele de pe latura de nord a acestora se observă fisuri și crăpături. Aceste construcții nu sunt executate pe limita de hotar dintre cele două imobile. De siguranța acestor construcții se va ține seama la amplasarea și executarea **foișorului cu beci**.

În ceea ce privește construcția proiectată – imobil cu trei apartamente, ținând seama de:

- caracteristicile construcției proiectate cu dimensiuni în plan: 43,05m x 13,80m, suprafața construită: 420,8m<sup>2</sup> și înălțime maximă de 9,60m (față de cota ±0,00) și regim de înălțime: D (cu suprafața de 392,5m<sup>2</sup>) + P + 1E + 2E – parțial;
- natura terenului de fundare – care sub adâncimea de cca. 3,30 – 3,50m este constituit din loess insensibil la umezire – moale și curgător, foarte compresibil;

- de condițiile de amplasament prezentate;
- și de prevederile normativelor în vigoare,

fundarea se va face **direct** pe stratul de loess insensibil la umezire compresibil, cu îmbunătățirea parțială a terenului de fundare prin intermediul unei perne de material granular. Perna de material granular va avea o grosime de 1,00m sub fundații și va suporta o presiune de 120kPa. Perna se va evaza în jurul fundațiilor cu minim grosimea pernei – 1,00m.

Se impune ca dacă la data executării săpăturii generale și la cota acesteia - cotă impusă prin proiect de specialitate, terenul va prezenta umiditate și compresibilitate ridicate, între terenul de fundare și perna de material granular să se interpună un blocaj de piatră spartă, supraciuruitură, sau piatră de râu, cu grosimea de 0,30 – 0,40m, mare parte din acesta împănându-se în terenul de fundare. Blocajul va avea numai rol de a facilita accesul în săpătură a mijloacelor terasiere mecanice de compactare și transport.

Se va avea în vedere ca sarcina transmisă de construcție, de greutatea pernei și cea a blocajului să nu depășească 50kPa la baza pernei, pe stratul de loess insensibil la umezire – moale și curgător în adâncime, care constituie terenul de fundare din zona amplasamentului cercetat.

Dacă săpăturile pentru atingerea adâncimii constructive pentru punerea în operă a pernei de material granular nu vor putea fi executate în taluz, cu pante corespunzătoare, se vor prevedea lucrări de sprijinire ce vor fi dimensionate în funcție de valoarea împingerii active a pământului - terenul natural în condiții statice și dinamice și se va ține seama de eventualele suprasarcini și/sau vibrații la nivelul terenului.

Terenul din taluz și din baza săpăturilor va trebui ferit de orice tulburări (mecanice sau datorate factorilor climatici).

În cazul unor eventuale înmuieri însemnate, uscări excesive (exfolieri), remanieri prin săpare, îngheț etc. ale materialului coeziv natural vor trebuie înlăturate părțile afectate și înlocuite cu loess sau cu beton slab – torcret.

Perna se va executa prin compactarea materialului în strate cu grosimea de 20 – 25cm, cu mijloace terasiere mecanice (cilindru compresor lestat):

- gradul de compactare al fiecărui strat elementar cu grosime de cca. 30 - 35cm din corpul pernei, se va verifica de un laborator de specialitate. Pentru aceasta va fi necesară în prealabil stabilirea parametrilor corespunzători de compactare – umiditatea optimă de compactare și greutatea volumică maximă în stare uscată prin încercarea Proctor pe probe de materiale din depozitul format la punctul de lucru și care efectiv va fi folosit la punerea în operă a pernei;
- nu se va trece la executarea stratului următor din corpul pernei decât după confirmarea atingerii parametrilor de compactare recomandați;
- calitatea pernei de material granular se va verifica prin executare de penetrări dinamice;
- pentru toate verificările se vor prinde sumele în documentația economică.

Pentru a se construi în siguranță pe acest amplasament sunt necesare și următoarele:

- se va identifica traseul rețelei de apă, aceasta urmând să fie anulat;
- la atingerea adâncimii săpăturii generale în vederea executării pernei obligatoriu, în comun - proiectantul, geotehnicianul, constructorul și beneficiarul vor examina și aviza continuarea lucrărilor și se vor întocmi procesele verbale respective, înainte de trecerea la următoarea etapă, pentru:
  - natura și starea terenului de la cota finală, din săpături (cotă impusă constructiv);

- constatarea existenței de eventuale accidente de teren identificate odată cu executarea săpăturii generale;
  - verificarea compactării eventualelor umpluturi, pentru aducerea terenului în zonele accidentelor la cota impusă constructiv sau la cota de sistematizare. Umplerea eventualelor goluri rezultate ca urmare a chiuretării eventualelor accidente se va face până la cota de fundare și/sau cotele sistematizării impuse prin proiecte de specialitate, cu material granular;
  - în cazuri de dubii majore se vor reanaliza condițiile de teren. În graficul de execuției al lucrărilor (grafic din cadrul proiectului) se va ține seama ca perioada aferentă lucrărilor de fundații să fie alocată lunilor mai – septembrie, cu asigurarea continuității acestora.
- se vor asigura măsuri de protecție și vor fi executate amenajări adecvate pentru protejarea de efectele stagnării și infiltrării apelor din precipitații pe durata execuției săpăturilor;
  - **evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic - nu se vor realiza lucrări care pot bara căile naturale de scurgere a apei către emisarii zonei.**

#### FOIȘORUL CU BECI

La amplasarea foișorului cu beci se va ține seama de existența construcțiilor din partea de sud a amplasamentului cercetat, amplasarea acestuia urmând să se facă astfel încât viitoarele săpături să nu afecteze zona aferentă construcției – degradată, cu fisuri și crăpături vizibile, acesta urmând să fie pusă în siguranță.

Fundarea foișorului cu beci se va face direct pe stratul de loess umezit și foarte umezit – insensibil la umezire, la adâncimea impusă constructiv prin intermediul unui strat de material granular cu grosime de cca. 40cm. Presiunea convențională pe teren prin intermediul stratului de material granular care se va compacta corespunzător va fi de 60kPa.

Pentru ambele construcții se va ține seama de:

- obligatoriu vor fi prevăzute hidroizolații corespunzătoare la fundații;
- structurile de rezistență vor fi astfel alese și calculate, încât să micșoreze sensibilitatea construcțiilor la deformațiile terenului de fundare și să fie capabile să preia eventuale tasări neuniforme și diferențiale în timp, ale terenului de fundare și implicit ale construcțiilor proiectate;
- dacă va fi cazul se vor prevedea rosturi de tasare – dilatare corect dimensionate între diversele părți ale construcției, cu adâncimi de fundare, înălțimi, sarcini sau sisteme constructive diferite.

Pentru executarea tuturor umpluturilor din zona obiectivului se vor respecta recomandările din proiectul de specialitate.

La proiectare, execuție și exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea posibilităților de apariție a tasărilor suplimentare prin umezire a terenului de fundare care la partea sa superioară este alcătuit din loess sensibil – grupa A de pământuri sensibile la umezire = terenuri medii, astfel:

- sistematizarea pe verticală și în plan a terenului aferent incintei. Este recomandabil ca la stabilirea cotei  $\pm 0.00$  a construcțiilor să nu se coboare sub cota terenului natural, eventual să se ridice cota platformelor respectând riguros condițiile de execuție a umpluturilor (tip de material de umplutură și calitate). Sistematizarea va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații căzute sau scurse spre amplasamente, a împiedicării stagnării acestora și pătrunderii lor la fundațiile

construcțiilor, în afara amplasamentului, spre un emisar în funcțiune - se vor prevedea pante de minim 2%. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune;

- **dacă va fi cazul - introducerea obligatorie grupată în canal de protecție controlabil a tuturor rețelelor sau conductelor hidroedilitare, purtătoare de apă rece, apă caldă și canalizare, cu respectarea normelor tehnice specifice.**

Toate conductele purtătoare de apă se vor verifica, remedia sau vor fi înlocuite și nu în ultimul rând se vor ecrana cele care nu sunt în funcțiune, astfel încât să fie îndepărtat pericolul ca acestea să constituie căi de circulație pentru orice fel de apă.

Ca urmare a analizării tuturor datelor și potrivit normativului **NP 074/2014** privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, **categoria geotehnică a lucrării rămâne 2**, ceea ce corespunde unui **risc geotehnic moderat**.

Factorii riscului geotehnic conform Anexei A.1.1.	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj rezultat
Condiții de teren, pct. A.1.2.1.	Terenuri medii și dificile cu $I_c < 0,50$	3 - 6
Apa subterană, pct. A.1.2.2.	Fără epuizmente	1
Importanța construcției, pct. A.1.2.3.	Normală	3
Vecinătăți, pct. A.1.2.4.	Fără riscuri	1
Seismicitate	$a_g = 0,30g$	3
<b>PUNCTAJ TOTAL REZULTAT</b>		<b>11 - 14</b>

La proiectare, execuție și exploatare, se vor respecta prevederile următoarele STAS – uri și Normative:

- SR EN ISO 14688-1/2004 - Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere;
- SR EN ISO 14688-2/2005 - Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.
- Normativ NP 125:2010 - privind proiectarea și executarea construcțiilor fundate pe terenuri sensibile la umezire;
- Normativ NP 112:2014 - pentru proiectarea fundațiilor de suprafață;
- Normativ C 169:1988 - privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale;
- Normativ NP 120:2013 - privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane;
- Normativ C 29 / 1977 privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice;
- SR 11100/1/1993 - Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României și Reglementarea tehnică P100 - 1/2013, Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- STAS 6054/1977 - privind adâncimea limită de îngheț;
- Indicator TS/1991, categoriile de teren în care se vor executa eventuale săpături;
- Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.

Orice nepotrivire între situația reală și cea prevăzută în studiul geotehnic, va fi adusă la cunoștința proiectantului de specialitate pentru soluționarea problemelor ivite.

Societatea noastră nu răspunde în cazul producerii unor avarii cauzate obiectivului de calamități, sau dacă nu sunt respectate recomandările prezentului studiu geotehnic care este valabil numai pentru lucrarea: CONSTRUIRE IMOBIL CU TREI APARTAMENTE STRADA RĂZBOIENI NR.196, MUNICIPIUL GALAȚI, JUDEȚUL GALAȚI.

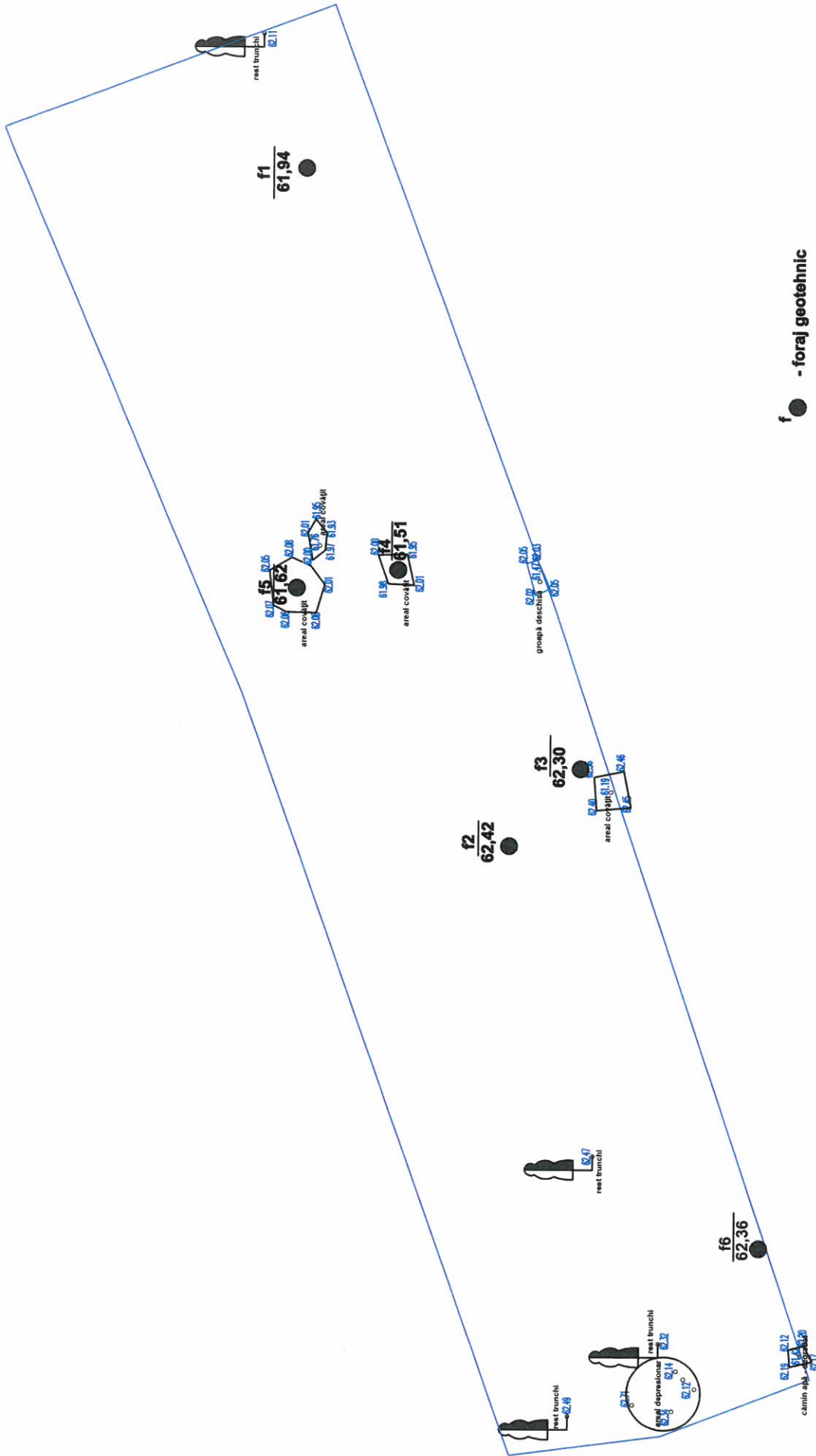
ÎNTOCMIT,

ing. IULIA VIȘAN





S.C. ADONICA CONSULTING S.R.L.  
Bucuresti, Luceafara de Noie Nr. 19, Sector 1  
1173044/01/2015 - CUI: 30237385  
Tel: 0722 667 890  
E-mail: adonica@adoniconsulting.ro



PLAN CU AMPLASARE FORAJE ȘI ACCIDENTE - ZONE COVĂȘITE PENTRU:  
CONSTRUIRE IMOBIL CU TREI APARTAMENTE,  
STRADA RĂZBOIENI NR. 196, MUNICIPIUL GALAȚI, JUDEȚUL GALAȚI



S.C. ADONICA CONSULTING S.R.L.  
Strada Leonard Nae Nr. 19, Spațiu comercial 5, bloc C15, scara 5  
Municipiul Galați, Județul Galați  
J17/304.01.2016 - CUI 35371265  
Telefon: 0422067390  
E-mail: adonica\_consulting@yahoo.ro

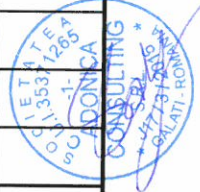
# Profile Foraje Nr. f1, f2

LUCRAREA: SG PENTRU: - CONSTRUIRE IMOBIL  
CU TREI APARTAMENTE  
ADRESA: STRADA RĂZBOIENI NR. 196,  
MUNICIPIUL GALAȚI, JUDEȚUL GALAȚI  
DATA: MARTIE 2017

## REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR

BENEFICIAR: D. NICU SRL GALAȚI

Adâncimea apei subterane	Cota față de: 0.00 0.00	Stratificația	DENUMIREA STRATULUI	GRANULUZITATE (mm)			Umiditatea w%		Indicele de consistență (Ic)											
				Pietriș 63-2	Nisip 2-0.063	Praf 0.063-0.002	Argilă <0.002	Limita inferioară de plasticitate (frământare) W <sub>p</sub> %	Limita superioară de plasticitate (curgere) W <sub>L</sub> %	Curgător	Moale	Consistent	Vătos	Tare						
	NMN Foraj																			
	61,94m		<b>f1</b>																	
	0,90	0,90	Umplură de pământ brun, cu intercalații ca-feni-gălbui, cu resturi fine de rădăcini, umezită, afanată																	
	3,30	2,40	Loess galben-cenușiu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent																	
	6,00	2,70	Loess galben-cenușiu, foarte umezit - moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin caleniu - moale																	
4,70m ↑ NH=5,80m																				
	62,42m		<b>f2</b>																	
	1,70	1,70	Umplură de pământ caleniu-brun, afanată la partea superioară și spre adâncime galben-căleniu, cu intercalații călenii, foarte umezită																	
	3,60	1,90	Loess galben-căleniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent																	
	6,00	2,40	Loess galben-cenușiu, foarte umezit - moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin caleniu - moale																	
NH=6,00m																				



ÎNTOCMIT - Ing. Iulia Vișan



# Profile Foraje Nr. f3, f4

## REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR

LUCRAREA: SG PENTRU: - CONSTRUIRE IMOBIL  
 CU TREI APARTAMENTE  
 ADRESA: STRADA RĂZBOIENI NR. 196,  
 MUNICIPIUL GALAȚI, JUDEȚUL GALAȚI  
 DATA: MARTIE 2017

BENEFICIAR: D. NICU SRL GALAȚI

Adâncimea subterane	Cota față de: 0.00 0.00 NMN Foraj	Grosimea stratului	Stratificația	DENUMIREA STRATULUI	GRANULOZITATE (mm)				Umiditatea w%		Indicele de plasticitate	Indice de consistență (Ic)											
					Pietriș	Nisip	Praf	Argilă	Limita inferioară de plasticitate (frământare)	Limita superioară de plasticitate (curgere)		Moale	Consistent	Vătos	Tare								
					Numărul probeli	Adâncimea probeli	63 - 2 - 0.063 0.002	0.063 0.002	Argilă < 0.002	W <sub>p</sub> %	W <sub>L</sub> %	100	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
				<b>f3</b>		1	1.50					100	10.4	19.8	30.4								
				Pământ vegetal cafeniu-brun, umezit																			
				Loess galben-cafeniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent		2	3.50					20.0	10.7	20.8	30.8								0.53
				Loess galben-cenușiu, foarte umezit - moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin cafeniu - moale		3	5.50					20.1											0.50
NH=5,90m																							
				<b>f4</b>																			
				Umplutură de pământ cafeniu-brun, umezit		1	2.00																
				Loess galben-cafeniu la partea superioară și galben spre adâncime, umezit - consistent																			
				Loess galben-cenușiu, foarte umezit - moale și curgător, foarte compresibil, în bază puțin cafeniu - moale		2	3.50					20.1	10.1	22.8	30.2								0.37
NH=5,20m																							



*(Handwritten signature)*

ÎNTOCMIT - Ing. Iulia Vișan





S.C. ADONICA CONSULTING S.R.L.  
Strada Leonard Nae Nr. 18, Spatiu comercial 5, bloc C15, scara 5  
Municipiul Galati, Judetul Galati  
J17/304/01/2016 - CUI 35371266  
Tel: 0236 424242  
E-mail: adifan\_soschirasiu@yahoo.ro

# Profile Foraje Nr. f5, f6

LUCRAREA: - CONSTRUIRE IMOBIL  
CU TREI APARTAMENTE

ADRESA: STRADA RAZBOIENI NR. 196,  
MUNICIPIUL GALATI, JUDEUL GALATI

DATA: MARTIE 2017

## REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR

BENEFICIAR: D. NICU SRL GALATI

Adancimea apei subterane	Cota fața de:		Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	GRANULOZITATE (mm)				Umiditatea w%		Indicele de consistență (Ic)						
	0.00	0.00			Pietriș	Nisip	Praf	Argila	Limite de plasticitate (curgere)	Limite de plasticitate (framantare)	Moale	Consistent	Vartos	Tare			
	NIMN Foraj																
	61,62m			<b>f5</b>													
	0,80   0,80			Umplutura de pamant cafeniu-brun, umezita													
	2,90   2,10			Loess galben-cafeniu la partea superioara si galben spre adancime, umezit - consistent						w = 19,1							
	6,00   3,10			Loess galben-cenușiu, foarte umezit - moale si curgator, foarte compresibili, in baza puln cafeniu - moale													
NH=5,30m																	
	62,36m			<b>f6</b>													
	1,10   1,10			Pamant vegetal cafeniu-brun foarte umezit, foarte afanat													
	3,30   2,20			Loess galben-cafeniu la partea superioara si galben spre adancime, umezit - consistent													
	6,00   2,70			Loess galben-cenușiu, foarte umezit - moale si curgator, foarte compresibili, in baza puln cafeniu - moale													
NH=5,70m																	



ÎNTOCMIT - Ing. Iulia Vișan

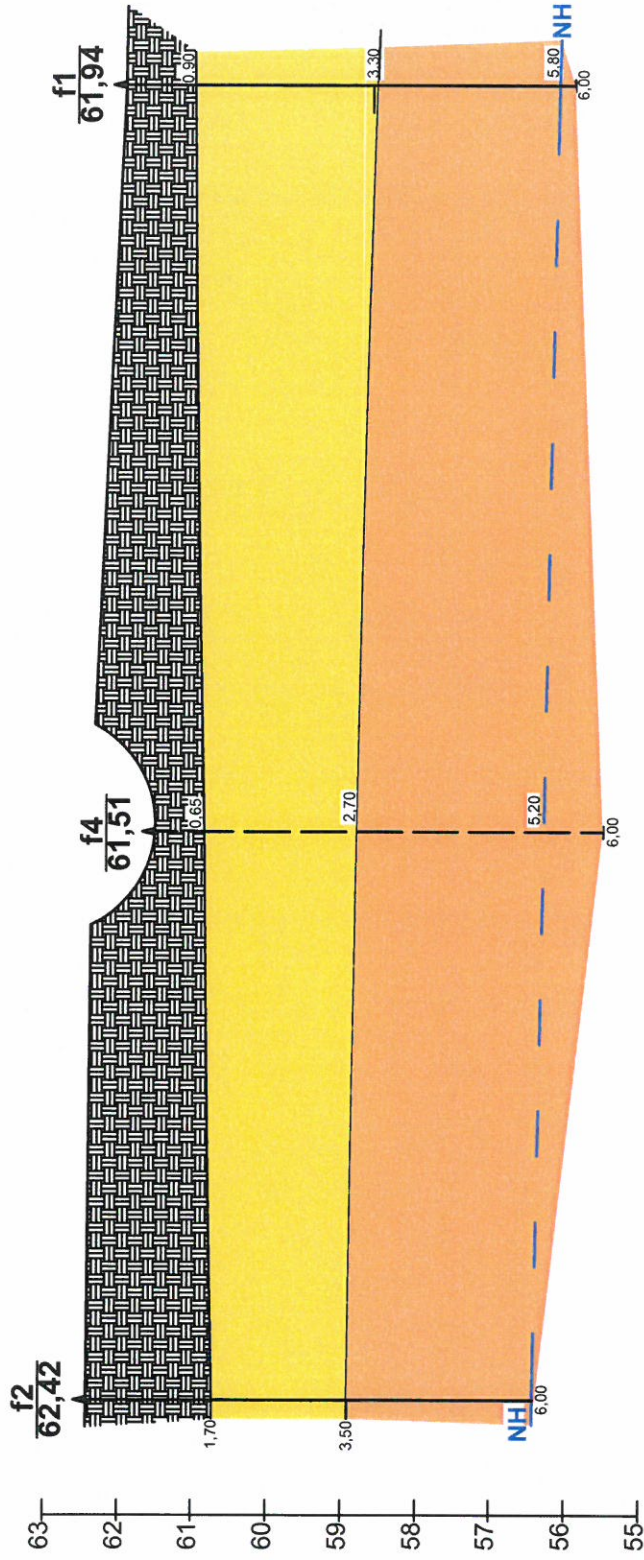


S.C. ADONICA CONSULTING S.R.L.  
Strada Leonard Nae Nr. 19, Spațiu comercial 5, bloc C15, scara 5  
Municipiul Galați, Județul Galați  
J17/304/01.2016 - CUI 35371285  
Telefon: 0742047996  
E-mail: galati\_adonicaconsulting@yahoo.ro








# PROFIL GEOLOGIC LONGITUDINAL

SCARA LUNGIMILOR 1:200

SCARA ÎNĂLȚIMILOR 1:100



## LEGENDĂ

-  Pământ vegetal cafeniu-brun și umplură curată, foarte umezite
-  Loess galben umezit - consistent
-  Loess galben moale - curgător, foarte compressibil
-  Foraj geotehnic  
Cotă actuală teren natural
-  Teren natural actual
-  Limită litologică
-  Nivel hidrostatic apă subterană

ÎNTOCMIT - ING. IULIA VIȘAN

*Iulia Vișan*



STUDIU GEOTEHNIC - CONSTRUIRE IMOBIL  
CU TREI APARTAMENTE, STRADA RĂZBOIENI NR. 196,  
MUNICIPIUL GALAȚI, JUDEȚUL GALAȚI



TOTAL SUPRAFATA TEREN AFERENT P.U.Z. = 6.4919 ha

LEGENDA

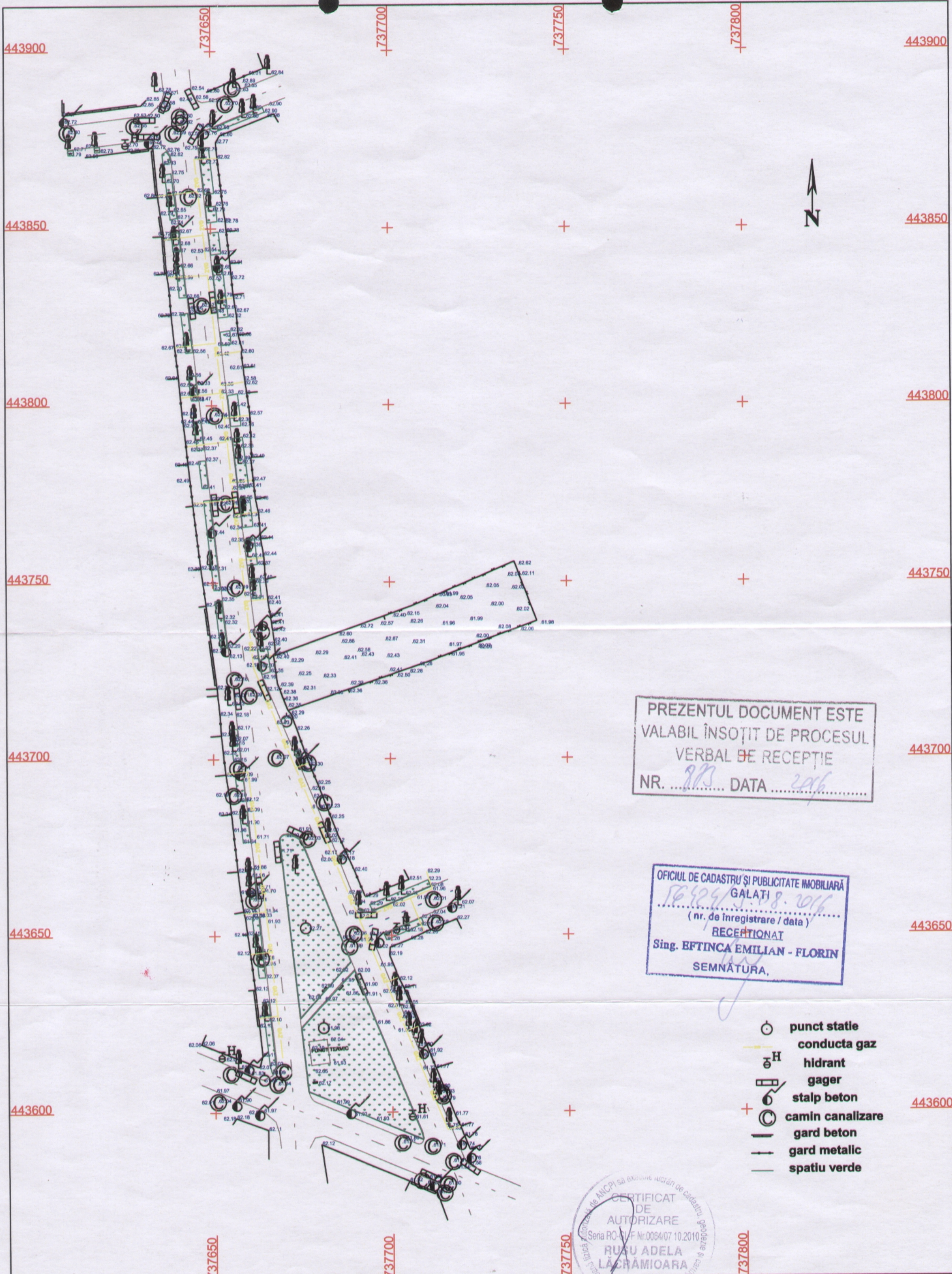
- Contur numere cadastrale - OCPI Galati
- Constructii cu nr. cadastral - OCPI Galati
- Constructii din Ridicarea topografica - Co
- Zona studiu P.U.Z.
- Trama stradala
- Gard metal
- Gard de beton
- Gard de plasa
- Gaz
- Canalizare
- Gager
- Hidrant
- Copac
- Stalp electric
- Numar postal aferent imobil
- Imobil care a generat solicitare P.U.Z.
- Spatiu verde

PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE  
 Nr. 999 DATA 8.09.2016

OFICIUL DE CADASTRU GALATI  
 6.596.97/609.2016  
 (nr. de înregistrare / 2013)  
 RECUZAT  
 Ing. JULIANA GAVRILIU  
 SEMNATURA



EXECUTANT: PFA RUSU ADELA LACRAMIOARA				Beneficiari: D.NICU S.R.L		Proiect :	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:1000	Titlu planșă: P.U.Z.		Faza: STUDIU TOPO	
Masurat	RUSU ADELA		Data: 2016	Adresa Imobilului: str. Razboieni, Nr.196 municipiul GALATI, judetul GALATI.		Planșă nr.1	
Desenat	RUSU ADELA						
Verificat	RUSU ADELA						



PREZENTUL DOCUMENT ESTE  
VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL  
VERBAL DE RECEPȚIE  
NR. 973 DATA 2016

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
GALAȚI  
16424/18.10.16  
(nr. de înregistrare / data)  
RECEPȚIONAT  
Sing. EFTINCA EMILIAN - FLORIN  
SEMNĂTURA,

- punct stație
- conducta gaz
- hidrant
- gager
- stalp beton
- camin canalizare
- gard beton
- gard metalic
- spatiu verde

CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
Seria RC-1/F Nr.0084/07.10.2010  
RUSU ADELA  
LĂCRĂMIOARA  
CATEGORIA BK

EXECUTANT : PFA RUSU ADELA LACRAMIOARA			Beneficiar: D.NICU S.R.L. GALATI	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: Obținere Autorizație de construire pentru imobilul : Str. Razboieni, nr. 196, Mun Galati, Jud. Galati
desenat	Rusu Adela		Data: 2016	Titlu plansa: Plan Topografic
proiectat	Rusu Adela			
verificat	Rusu Adela			

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U0.0 INCADRARE IN MUNICIPIU



## LEGENDA



TEREN CE SE PROPUNE A FI  
STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
 Architecture   Planning   Consultancy @ <a href="http://www.opps.ro">www.opps.ro</a> <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b> Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>	Proiect nr. 09/2016
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara:	Plansa: <b>ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU</b>	Faza P.U.Z.
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017		U0.0
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan				

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI

U0.1 INCADRARE IN ZONA



## LEGENDA

- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.
- 196 NR. POSTAL

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
 Architecture   Planning   Consultancy @ <a href="http://www.oppo.ro">www.oppo.ro</a> <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b> Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara:	Plansa: <b>ÎNCADRARE ÎN ZONĂ</b>
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:12.2016	
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			
				Faza P.U.Z. U0.1

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI

### U1 PLANSA DE PREZENTARE PENTRU STUDIUL P.U.Z. PE SUPTOR TOPOGRAFIC



- LEGENDA**
- Contur numere cadastrale - OCPI Galați
  - Construcții cu nr. cadastral - OCPI Galați
  - Construcții din Ridicarea topografică - Co
  - Zona studiu P.U.Z.
  - Trama stradala
  - Gard metal
  - Gard de beton
  - Gard de plasa
  - Gaz
  - Canalizare
  - Gager
  - Hidrant
  - Copac
  - Stalp electric
  - Numar postal aferent imobil
  - / / / Imobil care a generat solicitare P.U.Z.
  - / / / Spatiu verde

TOTAL SUPRAFATA TEREN AFERENT P.U.Z. = 64919.00 mp

PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE  
Nr. 990 DATA 8.09.2016

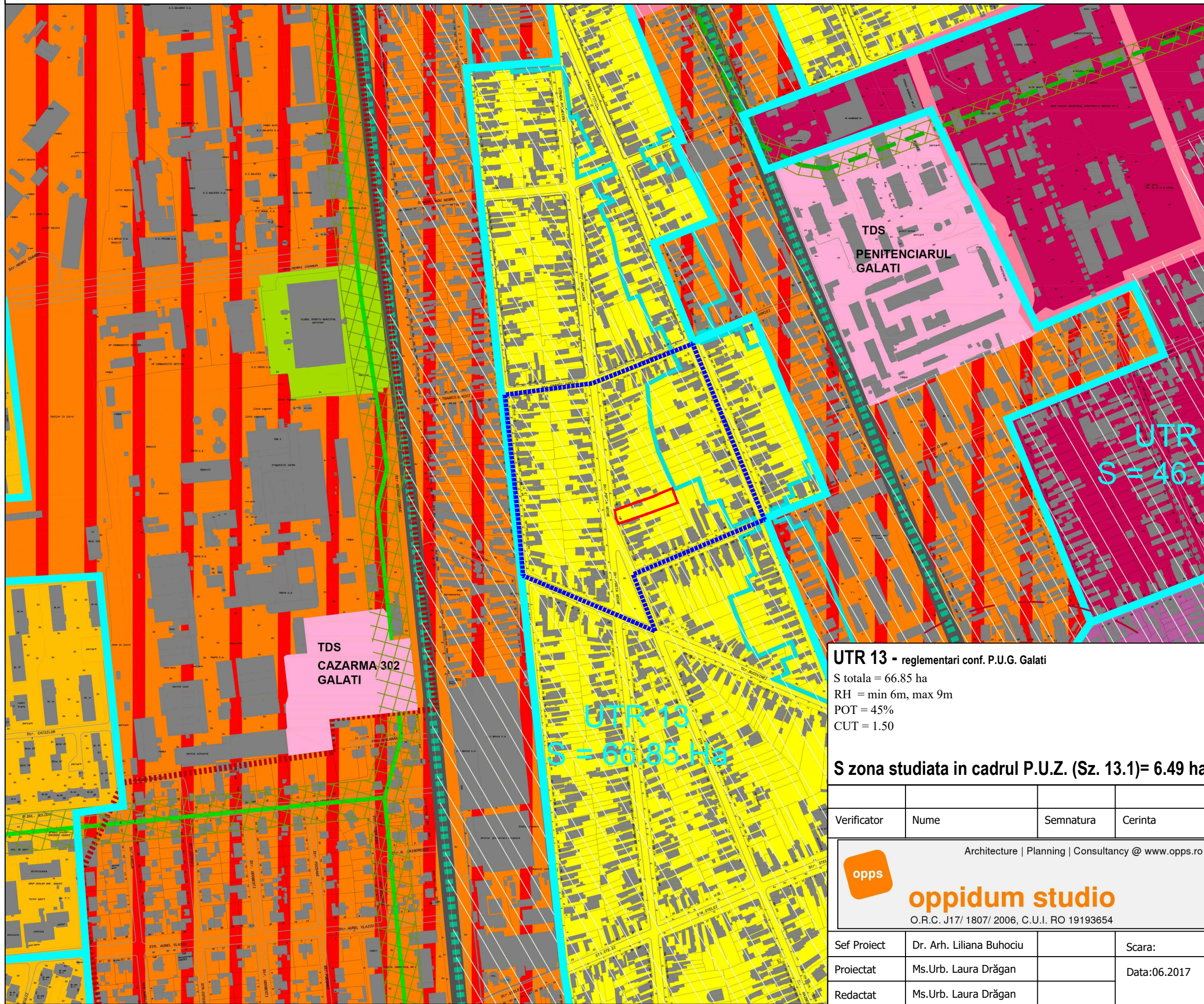
OFICIUL DE CADASTRU - ÎNREGISTRAREA IMOBILIARĂ  
05969/09.09.2016  
(nr. de înregistrare / data)  
RECEPȚIONAT  
ING. JULIANA GAVRILIU  
SEMNATURA

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppo.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b> Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa între Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii și Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>	Proiect nr. 09/2016
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa: <b>PLANSĂ DE PREZENTARE PENTRU STUDIUL P.U.Z. PE SUPTOR TOPOGRAFIC</b>	
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data: 06.2017		
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan				
				Faza P.U.Z. U1	

EXECUTANT: PFA RUSU ADELA		Beneficiari: D.NICU S.R.L.		Proiect:
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Faza: STUDIU TOPO
Masurat	RUSU ADELA			
Desenat	RUSU ADELA		Data: 2016	
Verificat	RUSU ADELA			Plansa nr.1

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U02 INCADRARE IN P.U.G. GALATI



## LEGENDA

### LIMITE

- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.

### LEGENDA conf. P.U.G.

- LIMITE**
- Limita UTR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Zona centrala
- Zona pentru locuinte individuale - regim de inaltime P-P+2
- Zona pentru locuinte colective si functiuni complementare
- Zona spatii verzi - agrement, scuaruri, fasii plantate, perdele protectie
- Zona terenuri cu destinatie speciala
- ZONE MIXTE**
- Poli urbani principali/ secundari
- Zona mixta - locuinte/ comert/ servicii
- RETELE MAJORE**
- Linie electrica aeriana (LEA 220 kv/ 110 kv)
- Zone protejate fata de culoare tehnice (linii de inalta tensiune)
- ZONE CU VALOARE URBANISTICA SAU PROTEJATE**
- Zone cu valoare urbanistica
- Zona cu potential arheologic
- REGLEMENTARI / ZONE DE PROTECTIE / RESTRICTIE / INTERDICTIE**
- Relatii pietonale verzi majore - se recomanda plantarea

### UTR 13 - reglementari conf. P.U.G. Galati

S totala = 66.85 ha  
RH = min 6m, max 9m  
POT = 45%  
CUT = 1.50

**S zona studiata in cadrul P.U.Z. (Sz. 13.1)= 6.49 ha**

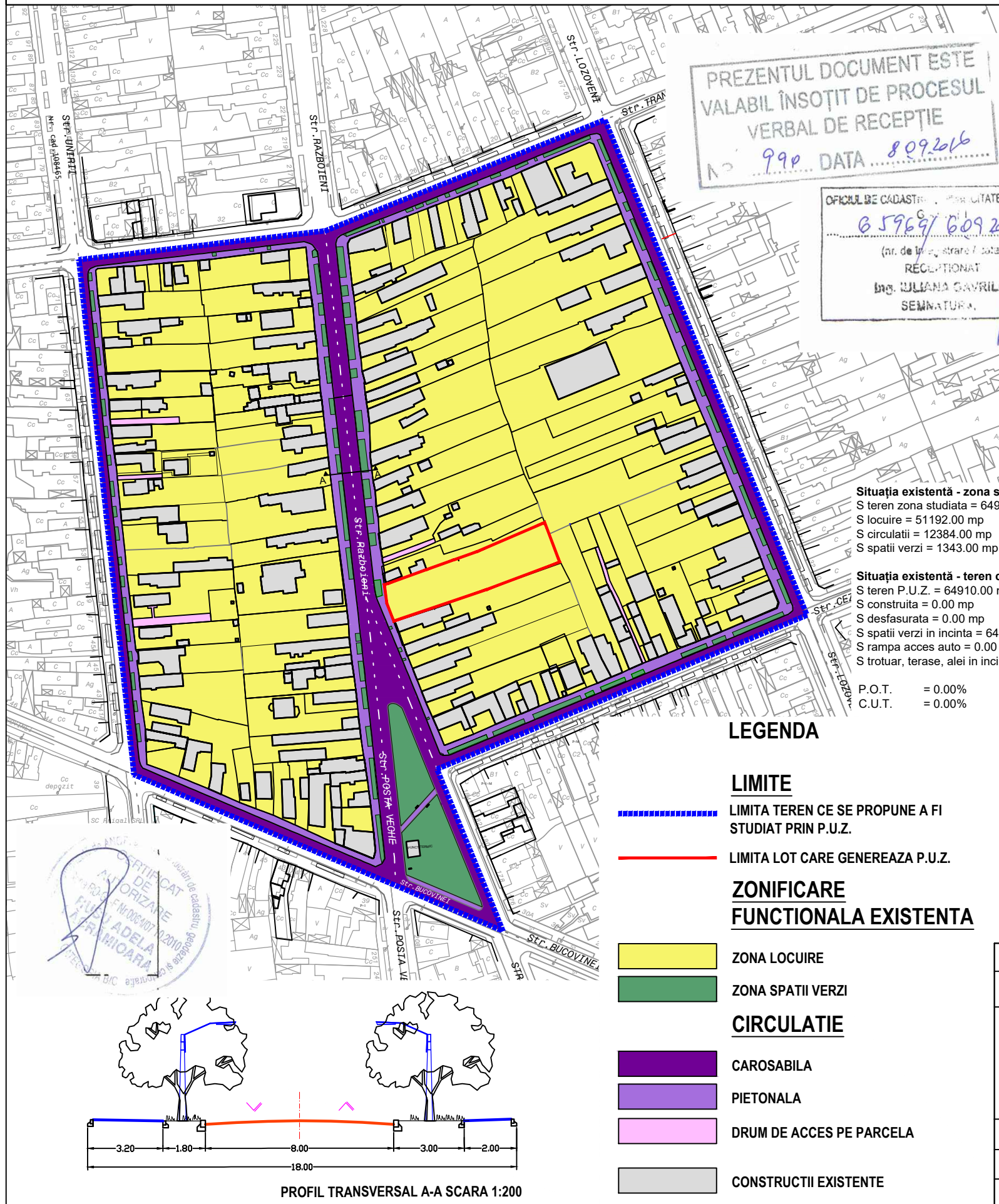
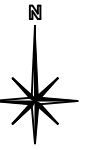
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
 Architecture   Planning   Consultancy @ www.opps.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar:
				<b>S.C. D.NICU S.R.L. GALATI</b>
Sef Proiect				Proiect nr.
Dr. Arh. Liliana Buhociu				09/2016
Proiectat				Faza P.U.Z.
Ms.Urb. Laura Drăgan				
Redactat				<b>ÎNCADRARE ÎN P.U.G. GALATI</b>
Ms.Urb. Laura Drăgan				
Scara:				U0.2
Data:06.2017				



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONA RIZER CUPRINSĂ ÎNTR-UN STRADA TRANSILVÂNIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII ȘI STRADA LOZOVENI

### U2.1 SITUAȚIE EXISTENTĂ - FUNCȚIUNI ȘI CIRCULAȚII



PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE  
 Nr. 990 DATA 8.09.2016

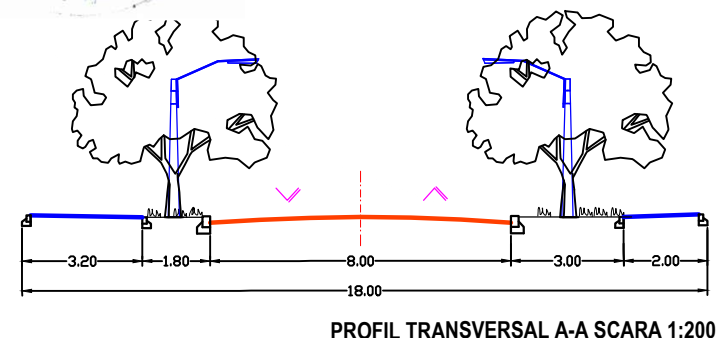
OFICIUL DE CADASTRU AL JUDEȚULUI IALOMIȚA  
 65969/09.09.2016  
 (nr. de înregistrare / data)  
 RECUȘIONAT  
 ING. JULIANA GAVRILIU  
 SEMNATURA

**Situația existentă - zona studiată P.U.Z.:**  
 S teren zona studiată = 64919.00 mp  
 S locuire = 51192.00 mp  
 S circulații = 12384.00 mp  
 S spații verzi = 1343.00 mp

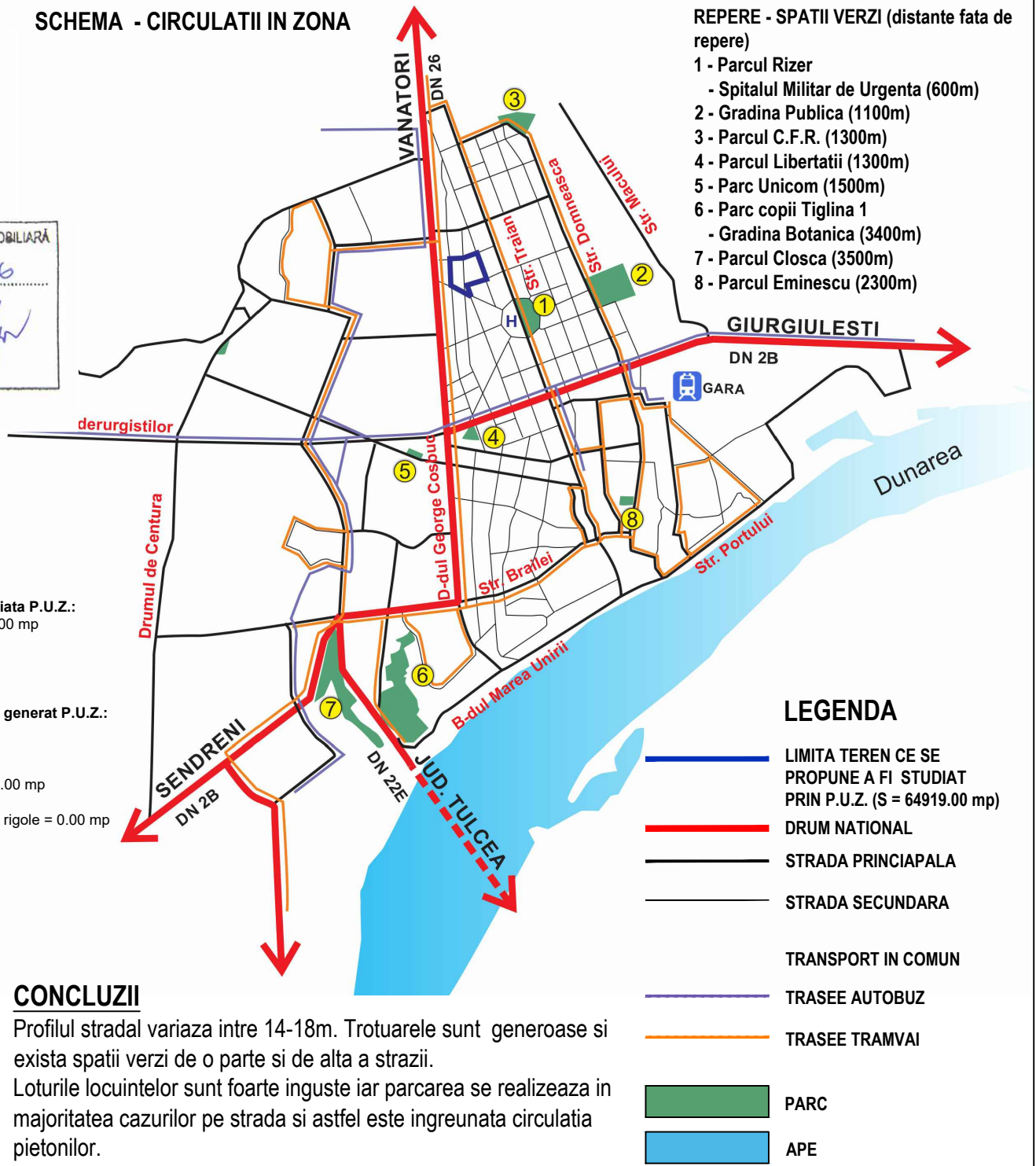
**Situația existentă - teren ce a generat P.U.Z.:**  
 S teren P.U.Z. = 64910.00 mp  
 S construită = 0.00 mp  
 S desfășurată = 0.00 mp  
 S spații verzi în incintă = 64910.00 mp  
 S rampa acces auto = 0.00 mp  
 S trotuar, terase, alei în incintă, rigole = 0.00 mp

P.O.T. = 0.00%  
 C.U.T. = 0.00%

- LEGENDA**
- LIMITE**
    - LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z.
    - LIMITA LOT CARE GENEREAZĂ P.U.Z.
  - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
    - ZONA LOCUIRE
    - ZONA SPAȚII VERZI
  - CIRCULAȚIE**
    - CAROSABILĂ
    - PIETONALĂ
    - DRUM DE ACCES PE PARCELĂ
    - CONSTRUCTII EXISTENTE



### SCHEMA - CIRCULAȚII ÎN ZONĂ



- REPERE - SPAȚII VERZI (distanțe față de repere)**
- 1 - Parcul Rizer
  - Spitalul Militar de Urgență (600m)
  - 2 - Grădina Publică (1100m)
  - 3 - Parcul C.F.R. (1300m)
  - 4 - Parcul Libertății (1300m)
  - 5 - Parc Unicom (1500m)
  - 6 - Parc copii Tiglina 1
  - Grădina Botanică (3400m)
  - 7 - Parcul Cloșca (3500m)
  - 8 - Parcul Eminescu (2300m)

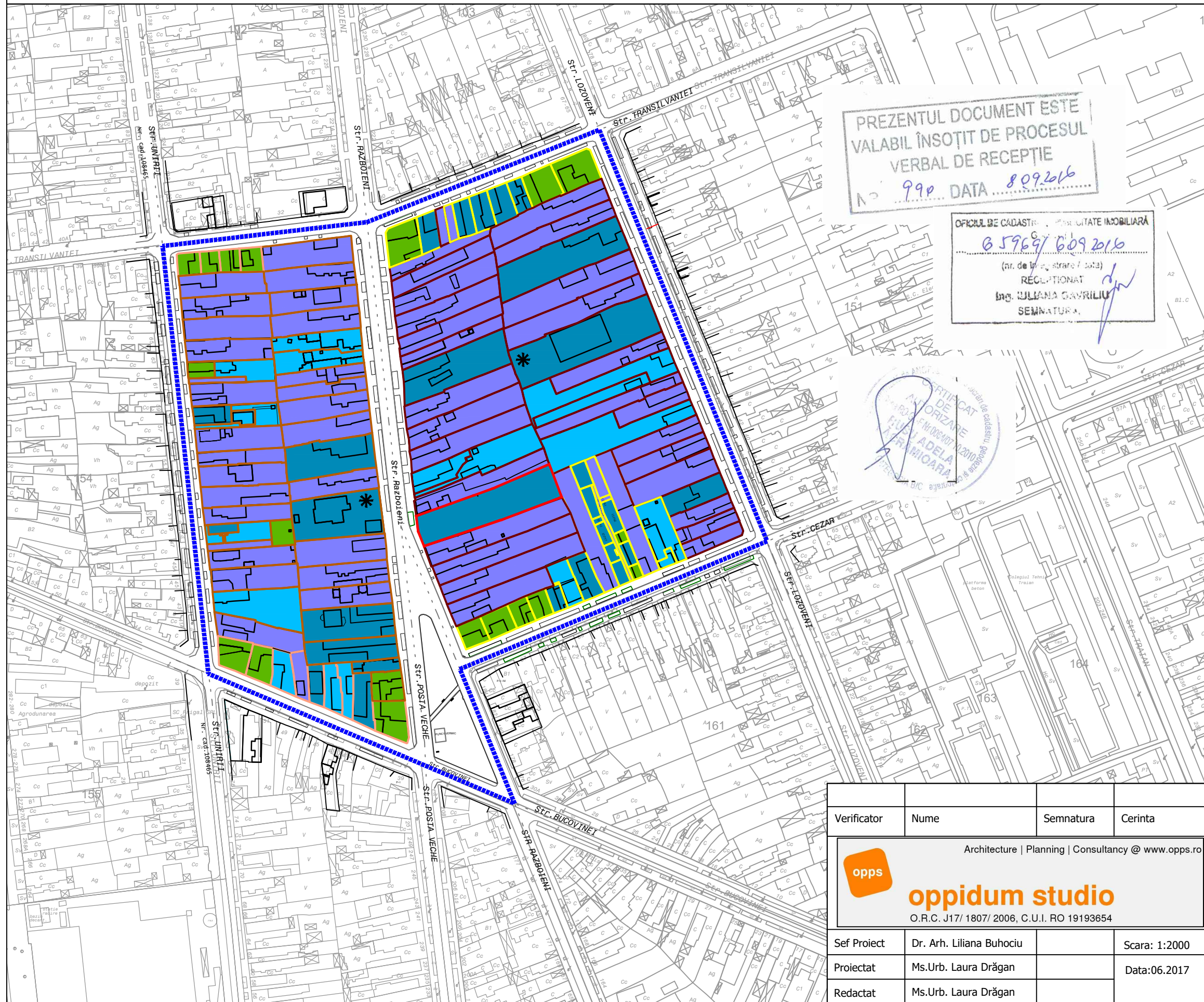
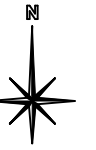
### CONCLUZII

Profilul stradal variază între 14-18m. Trotuarele sunt generoase și există spații verzi de o parte și de alta a străzii. Loturile locuințelor sunt foarte înguste iar parcare se realizează în majoritatea cazurilor pe stradă și astfel este îngreunată circulația pietonilor.

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppis.ro O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b>
Sef Proiect: Dr. Arh. Liliana Buhociu Proiectat: Ms.Urb. Laura Drăgan Redactat: Ms.Urb. Laura Drăgan				Proiect nr. 09/2016 Proiect: Zona Rizer cuprinsă între Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii și Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați Plansa: <b>SITUAȚIE EXISTENTĂ - FUNCȚIUNI ȘI CIRCULAȚII</b> Faza P.U.Z. U2.1

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U2.2 SITUATIE EXISTENTA - PARCELAR - FORMA SI ORIENTAREA LOTURILOR



PREZENTUL DOCUMENT ESTE  
VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL  
VERBAL DE RECEPȚIE  
Nr. 990 DATA 8.09.2016

OFICIUL DE CADASTRU - REGISTRUL IMOBILIARĂ  
65969/6092016  
(nr. de înregistrare / data)  
RECUPIONAT  
Ing. JULIANA GAVRILIU  
SEMNTURA



## LEGENDA

### LIMITE

- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.

### FORMA LOTURILOR

- parcele regulate cu latimea aproximativ egala cu L (I = L)
- parcele regulate dreptunghiulare
- parcele regulate alungite (cu latimea mult mai mica decat lungimea)
- parcele neregulate

### ORIENTAREA LOTURILOR

- E-V
- N-S
- NE-SV
- NV-SE

\* Loturi ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale loturilor din zona

## CONCLUZII

Cele mai multe parcele sunt cele alungite, cu latura lunga mult mai mare decat latura scurta dinspre strada.  
Cele doua parcele au dimensiuni mari ceea ce permite realizarea de constructii cu dimensiuni mai mari.

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
 Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppids.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b> Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa: <b>SITUAȚIE EXISTENTĂ - PARCELAR - FORMĂ ȘI ORIENTAREA LOTURILOR</b> Faza P.U.Z. U2.2
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U2.3 SITUATIE EXISTENTA - MASA URBANA- POT



SCHEMA SPATIU CONSTRUIT -  
SPATIU NECONSTRUIT

## LEGENDA

### LIMITE

- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
- LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.

### POT

- 0%-30%
- 30%-45%
- 45%-60%
- >60%

\* Loturi ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale loturilor din zona

## CONCLUZII

În general parcelele se încadrează în Pot-ul maxim admis conform P.U.G. Galați de 45%.

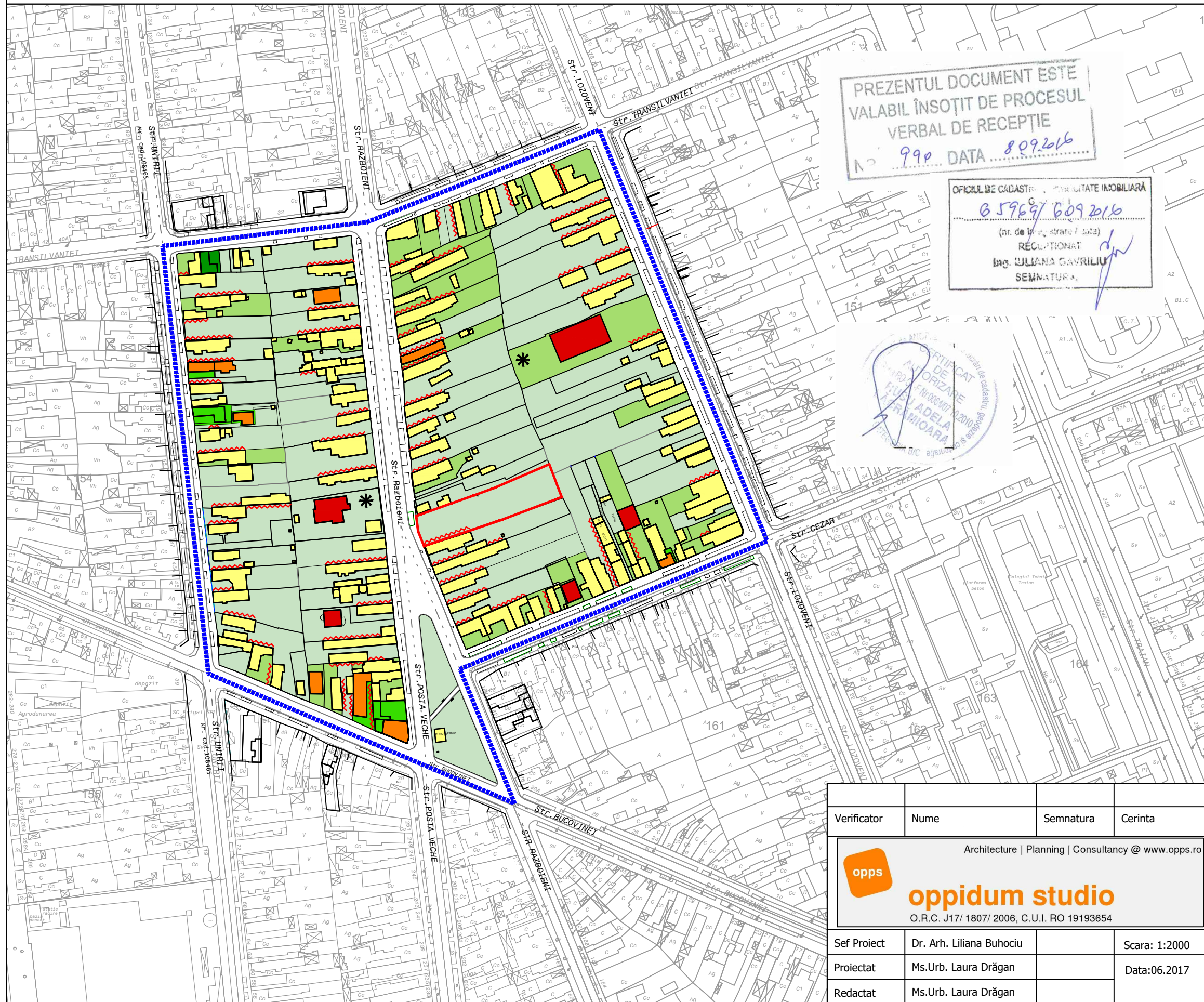
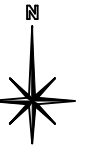
Cele două parcele sunt atipice deoarece sunt nou realizate prin alipire și diferă față de celelalte parcele prin POT, fapt ce permite realizarea de construcții mai mari.

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
<p>Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppis.ro</p> <p><b>oppidum studio</b></p> <p>O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654</p>				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b>
				Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa între Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii și Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Faza P.U.Z.
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	<b>SITUAȚIE EXISTENTĂ - MASĂ URBANĂ - POT</b>
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			

Proiect nr. 09/2016

Faza P.U.Z.  
U2.3

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,**  
**STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI**  
 U2.4 SITUATIE EXISTENTA - REGIM DE INALTIME SI CUT



PREZENTUL DOCUMENT ESTE  
 VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL  
 VERBAL DE RECEPTIE  
 Nr. 990 DATA 8.09.2016

OFICIUL DE CADASTRU - REGISTRARILE IMOBILIARE  
 65969/6092016  
 (nr. de înregistrare / data)  
 RECEPTIONAT  
 Ing. IULIANA GAVRILIU  
 SEMNATURA



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
  - LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.
- REGIM DE INALTIME**
- P
  - P+1
  - P+1+M - P+2
- CUT**
- 0-0.5
  - 0.5-1
  - 1-1.5
  - >1.5
- CALCANE
- Loturi ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale loturilor din zona

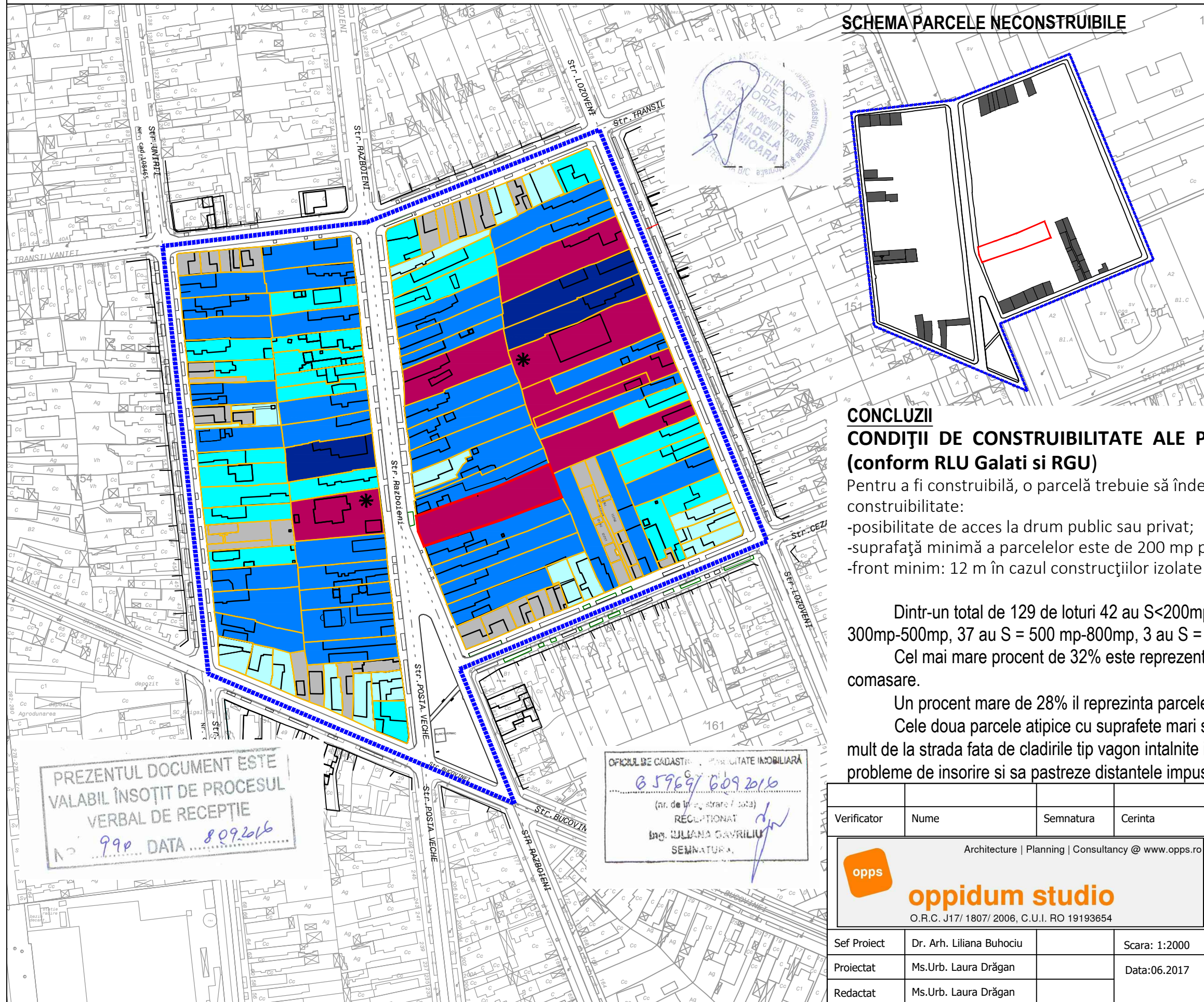
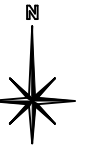
**CONCLUZII**

Regimul predominant de inaltime din zona este P.  
 Cele doua parcele sunt atipice deoarece sunt nou realizate prin alipire si difera fata de celelalte parcele prin CUT si regim de inaltime mai mare, fapt ce permite realizarea de constructii mai mari.

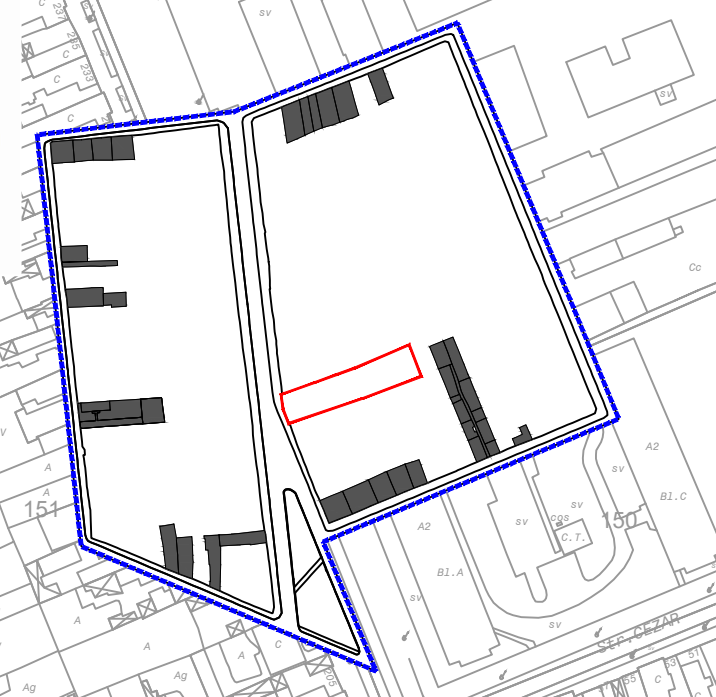
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppo.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALATI</b>
				Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galati, Strada Razboieni, Nr.196, judetul Galati</b>
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa: <b>SITUATIE EXISTENTA - REGIM DE INALTIME SI CUT</b>
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			
				Proiect nr. 09/2016
				Faza P.U.Z.
				U2.4

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U2.5 SITUATIE EXISTENTA - PARCELAR - SUPRAFATA



## SCHEMA PARCELE NECONSTRUIBILE



## LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
  - LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.
- SUPRAFATA TEREN**
- >1000 mp
  - 800 mp-1000 mp
  - 500 mp-800 mp
  - 300 mp - 500 mp
  - 200 - 300 mp
  - <200 mp
  - limita parcela
- Loturi ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale loturilor din zona

## CONCLUZII CONDITII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR (conform RLU Galati si RGU)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

Dintr-un total de 129 de loturi 42 au S<200mp, 34 au S = 200mp-300mp, 17 au S = 300mp-500mp, 37 au S = 500 mp-800mp, 3 au S = 800mp-900 si 7 au S>1000mp.

Cel mai mare procent de 32% este reprezentat de parcelele cu S<200 mp care necesita comasare.

Un procent mare de 28% il reprezinta parcelele cu suprafata intre 500mp-800mp

Cele doua parcele atipice cu suprafete mari si constructii cu volume mari sunt retrase mai mult de la strada fata de cladirile tip vagon intalnite in restul zonei studiate tocmai ca sa nu creeze probleme de insorire si sa pastreze distantele impuse de ISU.

PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOTIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE  
Nr. 990 DATA 8092016

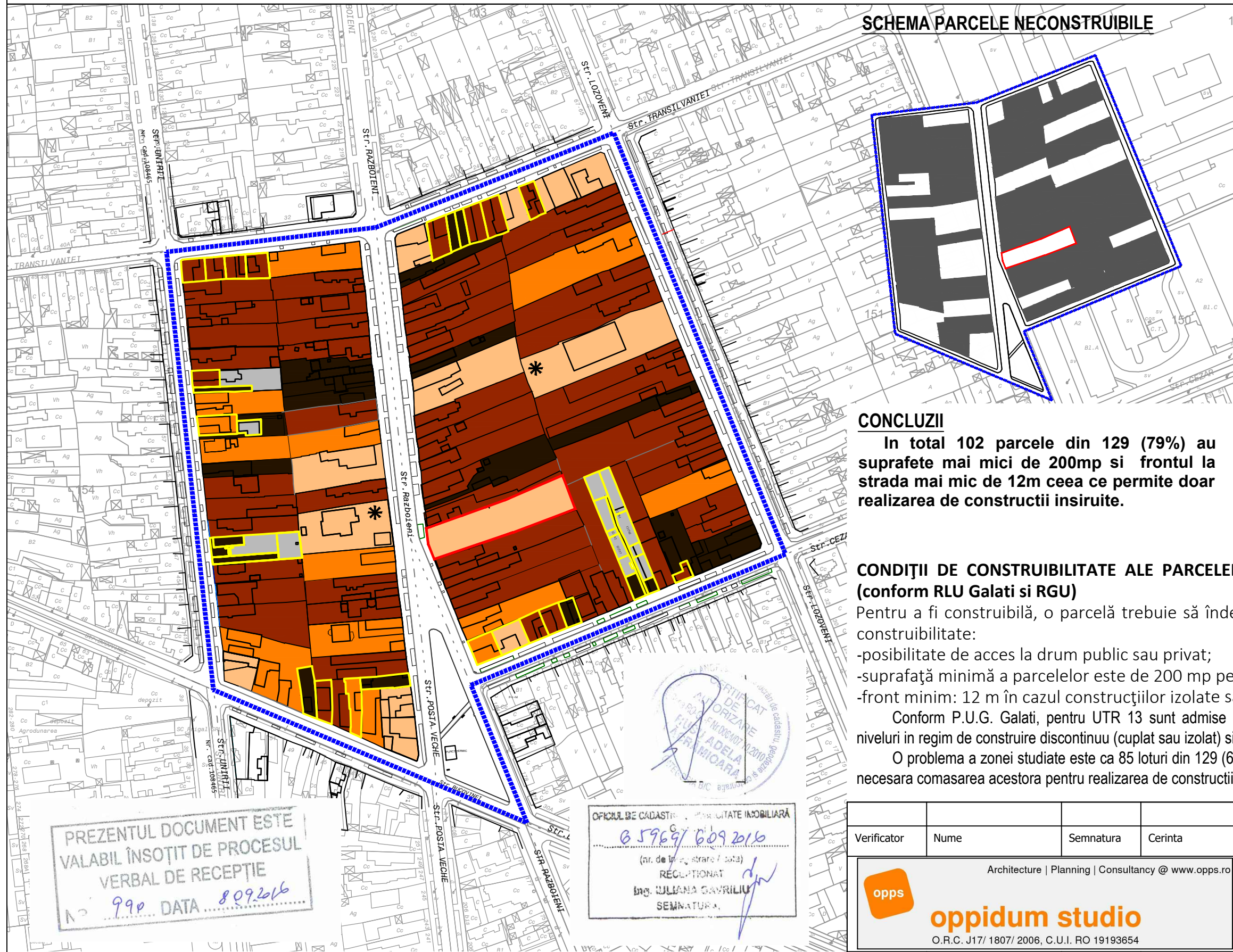
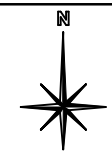
OFICIUL DE CADASTRU - REGISTRUL IMOBILIAR  
65969/6092016  
(nr. de înregistrare / lot)  
RECEPȚIONAT  
Ing. JULIANA GAVRILIU  
SEMNAȚURA

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppis.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b> Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa: <b>SITUATIE EXISTENTA - PARCELER - SUPRAFATA</b> Faza P.U.Z. U2.5
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI

U2.6 SITUATIE EXISTENTA - PARCELAR - MARIMEA FRONTULUI LA STRADA



## LEGENDA

### LIMITE

LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)

LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.

### MARIMEA FRONTULUI LA STRADA

<8m (parcele neconstruibile)

8m-12m

12m-15m (in acest caz constructiile pot fi retrase fata de una din laturi cu 2 m conform cod civil, cu obligativitatea asigurarii unui acces auto de min 3 m)

>15m

parcele fara front la strada, cu acces in indiviziune

parcele mai mici de 200 mp

Loturi ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale loturilor din zona

## CONCLUZII

In total 102 parcele din 129 (79%) au suprafete mai mici de 200mp si frontul la strada mai mic de 12m ceea ce permite doar realizarea de constructii insiruite.

## CONDITIILE DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR (conform RLU Galati si RGU)

Pentru a fi construibila, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

Conform P.U.G. Galati, pentru UTR 13 sunt admise locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si astfel frontul la strada trebuie sa fie de min. 12m

O problema a zonei studiate este ca 85 loturi din 129 (65%) au frontul la strada mai mic de 12m si astfel este necesara comasarea acestora pentru realizarea de constructii cuplate si izolate.

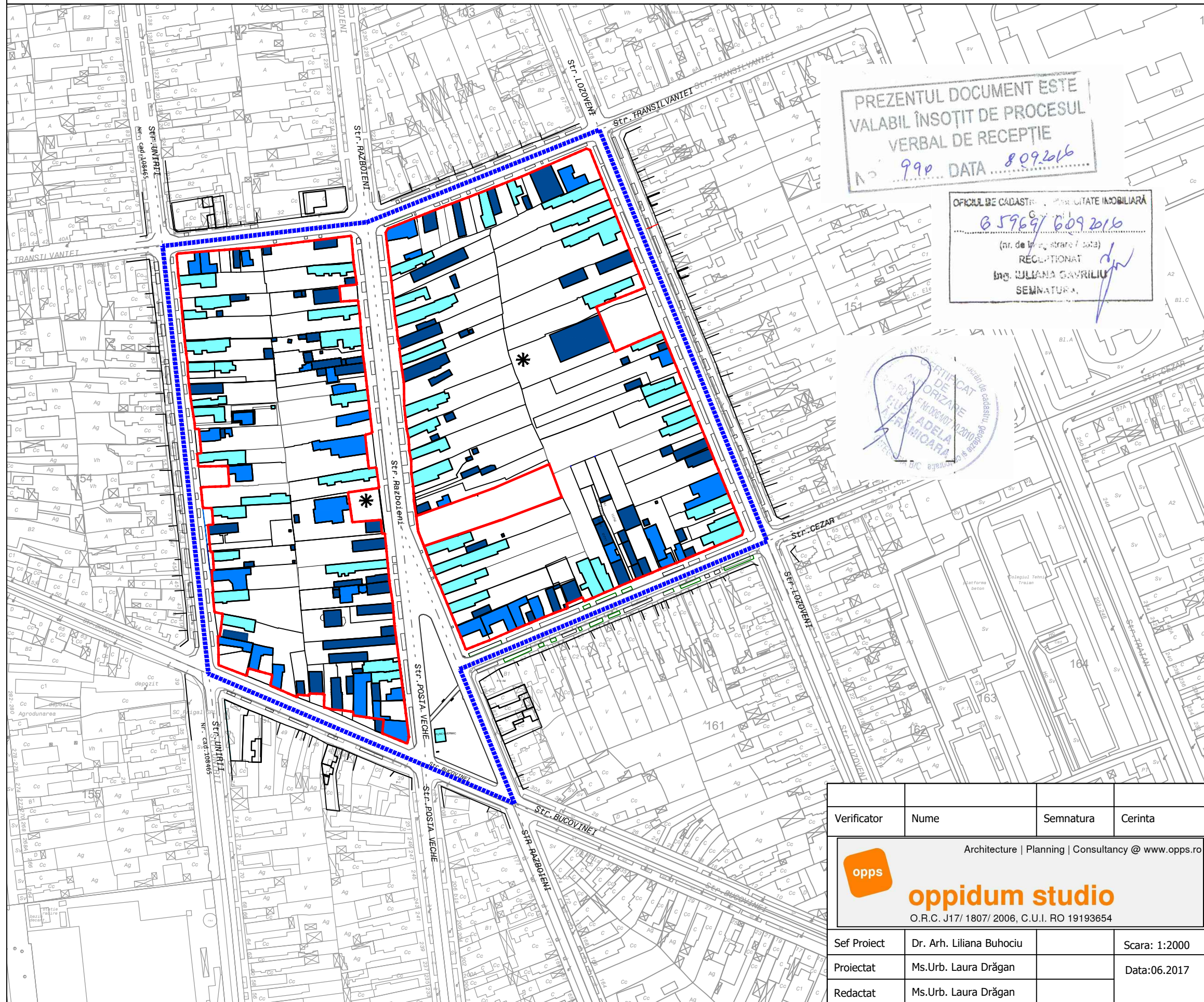
PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE  
Nr. 990 DATA 8.09.2016

OFICIUL DE CADASTRU - REGISTRUL DE TERENURI  
B 5969 / 609 2016  
(nr. de înregistrare / data)  
RECEPȚIONAT  
ING. JULIANA GAVRILIU  
SEMNAȚURA

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppis.ro O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b>
				Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galati, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa: <b>SITUATIE EXISTENTA - PARCELER - MARIMEA FRONTULUI LA STRADA</b> Faza P.U.Z. U2.6
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			

Cele doua parcele atipice cu suprafete mari si cu dimensiunea frontului la strada >15m au constructii care sunt retrase mai mult de la strada fata de cladirile tip vagon intalnite in restul zonei studiate tocmai ca sa nu creeze probleme de insorire si sa pastreze distantele impuse de ISU.

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,**  
**STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI**  
 U2.7 SITUATIE EXISTENTA - TIPOLOGIE CONSTRUCTII



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
  - LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.
- TIPOLOGIE CONSTRUCTII**
- VAGON - ALIPITE PE O LATURA A PARCELI
  - REGULATE
  - NEREGULATE
  - ALINIERE
  - Loturi ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale loturilor din zona

**CONCLUZII**

Datorita comasarii parcelelor, rezulta suprafete mai mari, iar constructiile noi sunt retrase mai mult de la strada.

In zona predomina locuintele tip vagon aliniate la strada, insa se intalnesc doua loturi atipice care au rezultat in urma alipirii a doua parcele mai mici, ce au suprafete mari, frontul la strada mare, POT si CUT diferite fata de celelalte parcele. Pe cele doua parcele se afla locuinte cu volume mari atat ca suprafata cat si ca inaltime.

Se remarca faptul ca aceste constructii sunt retrase mai mult de la strada, nu creeaza probleme de insorire si respecta normele ISU.

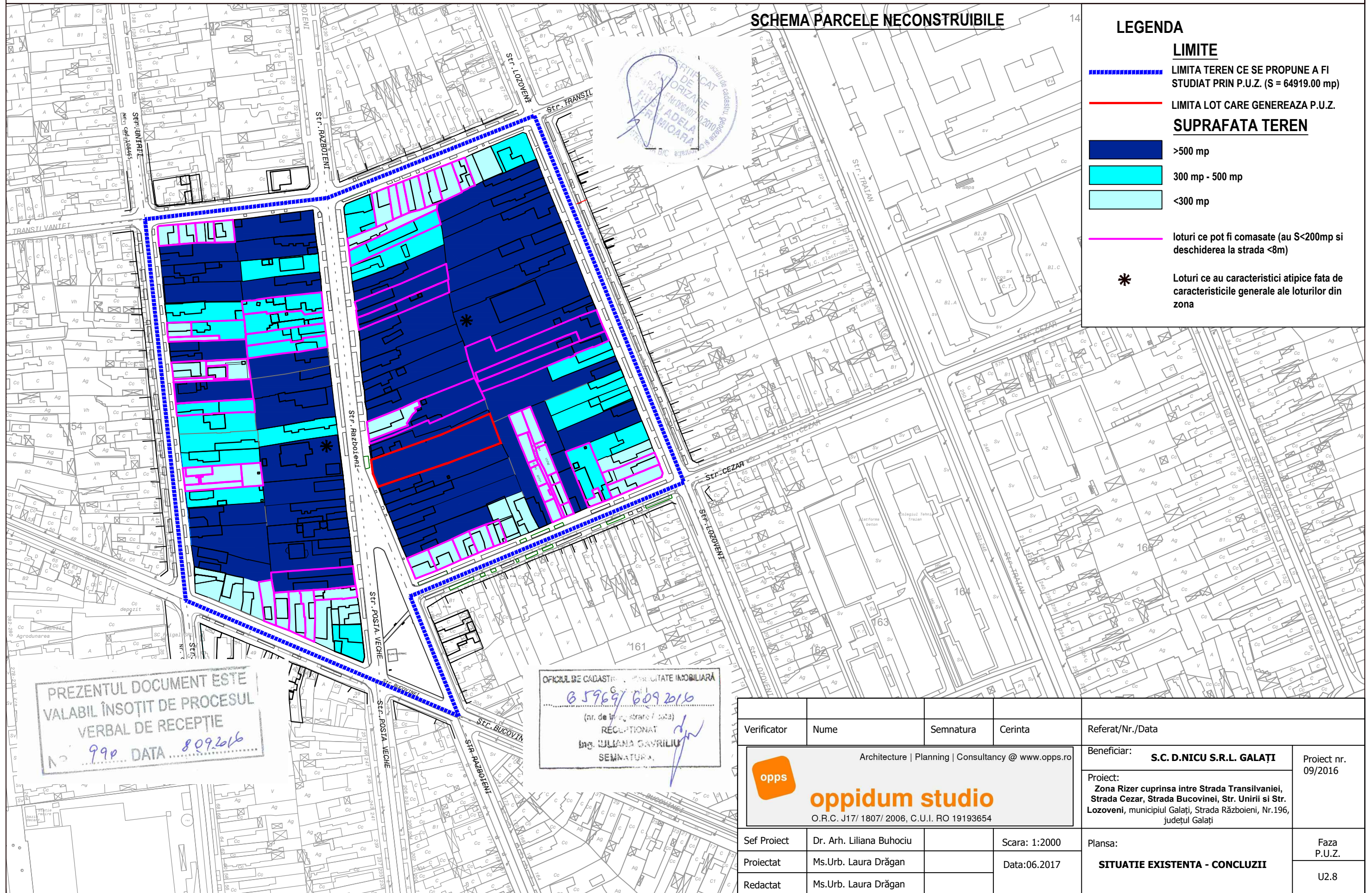
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppo.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b>
				Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa: <b>SITUAȚIE EXISTENTĂ - TIPOLOGIE CONSTRUCTII</b>
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			
				Proiect nr. 09/2016
				Faza P.U.Z.
				U2.7

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U2.8 SITUATIE EXISTENTA - CONCLUZII



## SCHEMA PARCELE NECONSTRUIBILE



### LEGENDA

#### LIMITE

LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)

LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.

#### SUPRAFATA TEREN

>500 mp

300 mp - 500 mp

<300 mp

loturi ce pot fi comasate (au S < 200 mp si deschiderea la strada < 8 m)

Loturi ce au caracteristici atipice fata de caracteristicile generale ale loturilor din zona

PREZENTUL DOCUMENT ESTE  
VALABIL ÎNSOȚIT DE PROCESUL  
VERBAL DE RECEPȚIE  
Nr. 990 DATA 809.2016

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
65969/6092016  
(nr. de înregistrare / lot)  
RECEPȚIONAT  
Ing. JULIANA GAVRILIU  
SEMNTURA

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppo.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b>
				Proiect: <b>Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați</b>
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa: <b>SITUATIE EXISTENTA - CONCLUZII</b>
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			
				Proiect nr. 09/2016
				Faza P.U.Z.
				U2.8



# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U3 REGLEMENTARI URBANISTICE



## LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
  - LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1242.14 mp)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA**
- ZONA LOCUIRE
  - ZONA SPATII VERZI
  - ZONA CIRCULATII (PIETONALA / CAROSABILA)
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - CONSTRUCTII PROPUSE
  - ▲ ACCES PIETONAL
  - ▲ ACCES CAROSABIL
  - ALINIERE PROPUSA
  - EDIFICABIL PROPUS

### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ P.U.Z.

Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
ZONA LOCUIRE	51192.00	79	51192.00	79
ZONA CIRCULAȚII	12384.00	19	12384.00	19
ZONA SPAȚII VERZI	1343.00	2	1343.00	2
<b>TOTAL TEREN ZONA STUDIATĂ P.U.Z.</b>	<b>64919.00</b>	<b>100</b>	<b>64919.00</b>	<b>100</b>

### BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Bilanțul Suprafețelor	EXISTENT (mp)	Procent %	PROPUNERE (mp)	Procent %
<b>TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.</b>	<b>1242.14</b>	<b>100</b>	<b>1242.14</b>	<b>100</b>
Suprafața construită	0.00	0	420.80	33.87
Suprafața desfășurată	0.00	0	1201.96	
Suprafața spații verzi în incintă	1242.14	100	390	31.40
Suprafața rampa acces auto	0.00	0	103.20	8.31
Suprafața trotuar, terase, alei în incintă, rigole	0.00	0	328.14	26.42
<b>P.O.T.</b>	<b>0%</b>		<b>33.87%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>0.00</b>		<b>0.97</b>	
<b>H max</b>	-		<b>9.60 m</b>	

**Subzona 13.2 din UTR 13**  
**S= 6.49 ha**  
RH max = 9m - 10m  
POT = 45%  
CUT = 1.50

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data

Architecture | Planning | Consultancy @ www.oppo.ro

**oppidum studio**  
O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654

Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu	Scara: 1:2000
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan	Data:06.2017
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan	

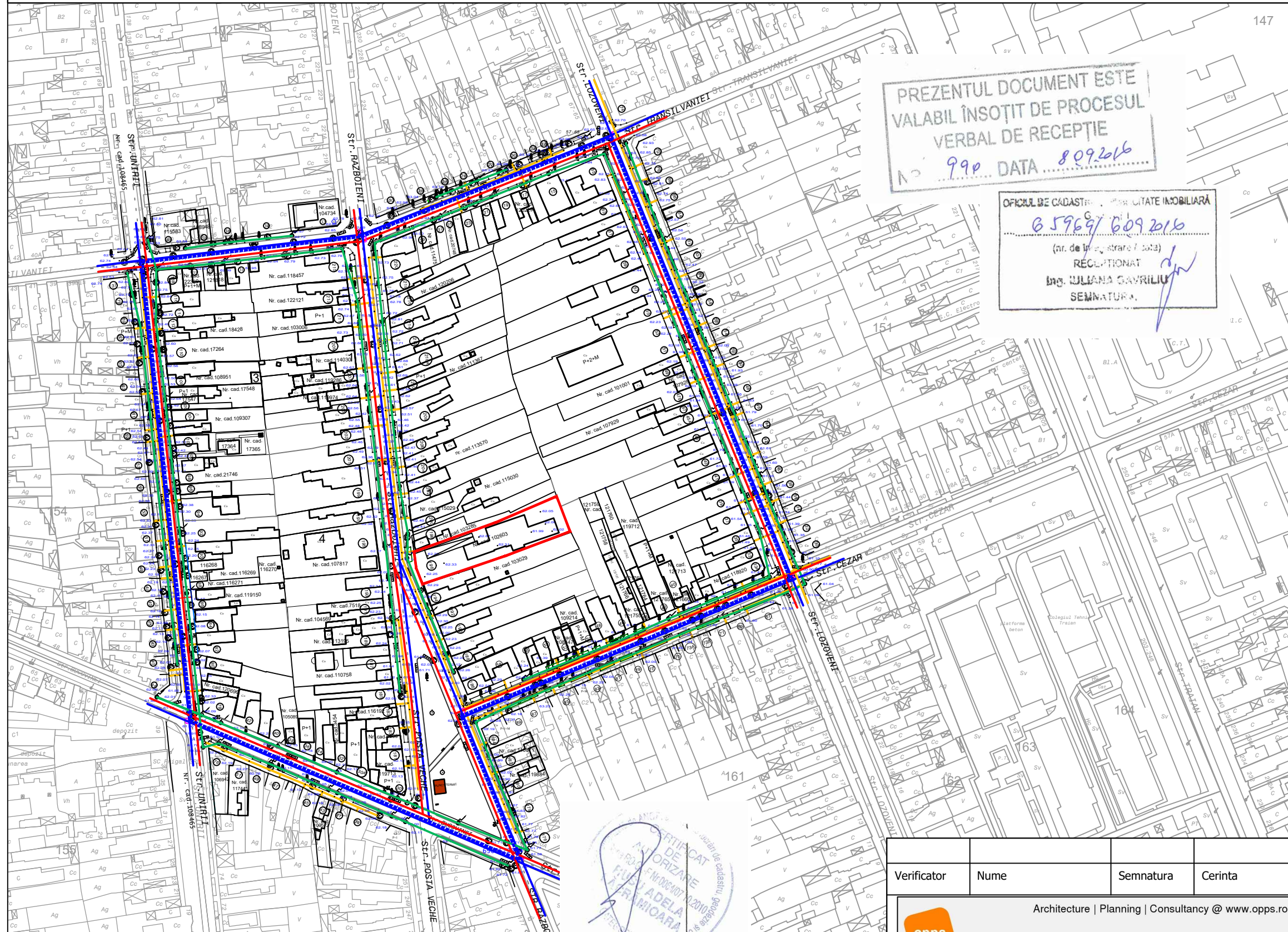
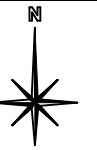
Beneficiar:	<b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b>	Proiect nr. 09/2016
Proiect:	Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați	
Plansa:	<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	Faza P.U.Z.
		U3

EXECUTANT: PFA RUSU ADELA				Beneficiari: D.NICU S.R.L.		Proiect :	
<b>SPECIFICAȚIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNĂTURA</b>	<b>Scara: 1:1000</b>	Titlu plansa: PUZ in vederea obtinerii autorizatiei de construire		<b>Faza: STUDIU TOPO</b>	
<b>Masurat</b>	RUSU ADELA		<b>Data: 2016</b>	Adresa Imobilului: str. Razboieni, Nr.196 municipiul GALATI, judetul GALATI.		<b>Plansa nr.1</b>	
<b>Desenat</b>	RUSU ADELA						
<b>Verificat</b>	RUSU ADELA						

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI, STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI

### U4 REGLEMENTARI REȚELE EDILITARE



### LEGENDA

- LIMITE**
- ▬▬▬▬▬ LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
  - ▬▬▬▬▬ LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1242.14 mp)
- REȚELE EDILITARE**
- ▬▬▬▬▬ REȚEA ELECTRICA EXISTENTA DE JOASA TENSIUNE 0.4 kv SI ILLUMINAT PUBLIC
  - ▬▬▬▬▬ REȚEA EXISTENTA DE CANALIZARE
  - ▬▬▬▬▬ REȚEA EXISTENTA DE TRANSPORT GAZE NATURALE
  - ▬▬▬▬▬ REȚEA EXISTENTA DE ALIMENTARE CU APA RECE
  - PUNCT TERMIC

<b>EXECUTANT:</b> PFA RUSU ADELA			<b>Beneficiari:</b> D.NICU S.R.L	<b>Proiect :</b>
<b>Specificație</b>	<b>Nume</b>	<b>Semnatura</b>	<b>Scara:</b> 1:1000	<b>Faza:</b> STUDIU TOPO
Masurat	RUSU ADELA			
Desenat	RUSU ADELA		<b>Data:</b> 2016	<b>Plansa nr.1</b>
Verificat	RUSU ADELA			

**Beneficiari:**  
D.NICU S.R.L

**Titlu plansa:**  
PUZ in vederea obtinerii autorizatiei de construire

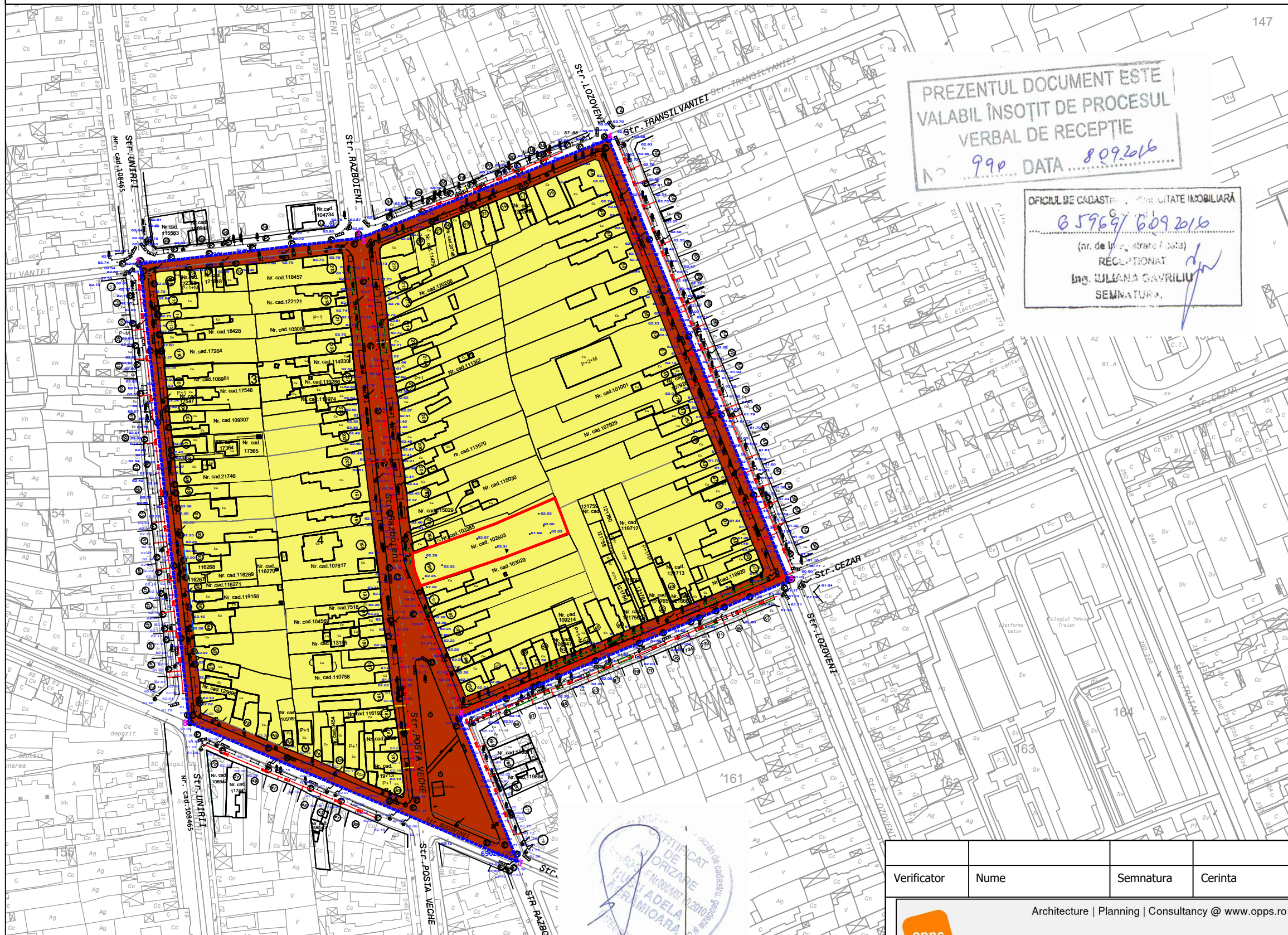
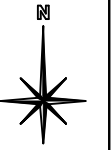
**Adresa imobilului:**  
str. Razboieni, Nr.196 municipiul GALATI,  
judetul GALATI.

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppo.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b> Proiect: Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Proiect nr. 09/2016
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	Faza P.U.Z.
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			U4

**REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U5 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - SITUATIE JURIDICA



## LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
  - LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1242.14 mp)
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- PROPRIETATE PUBLICA**
- TERENURI IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GALATI
- PROPRIETATE PRIVATA**
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

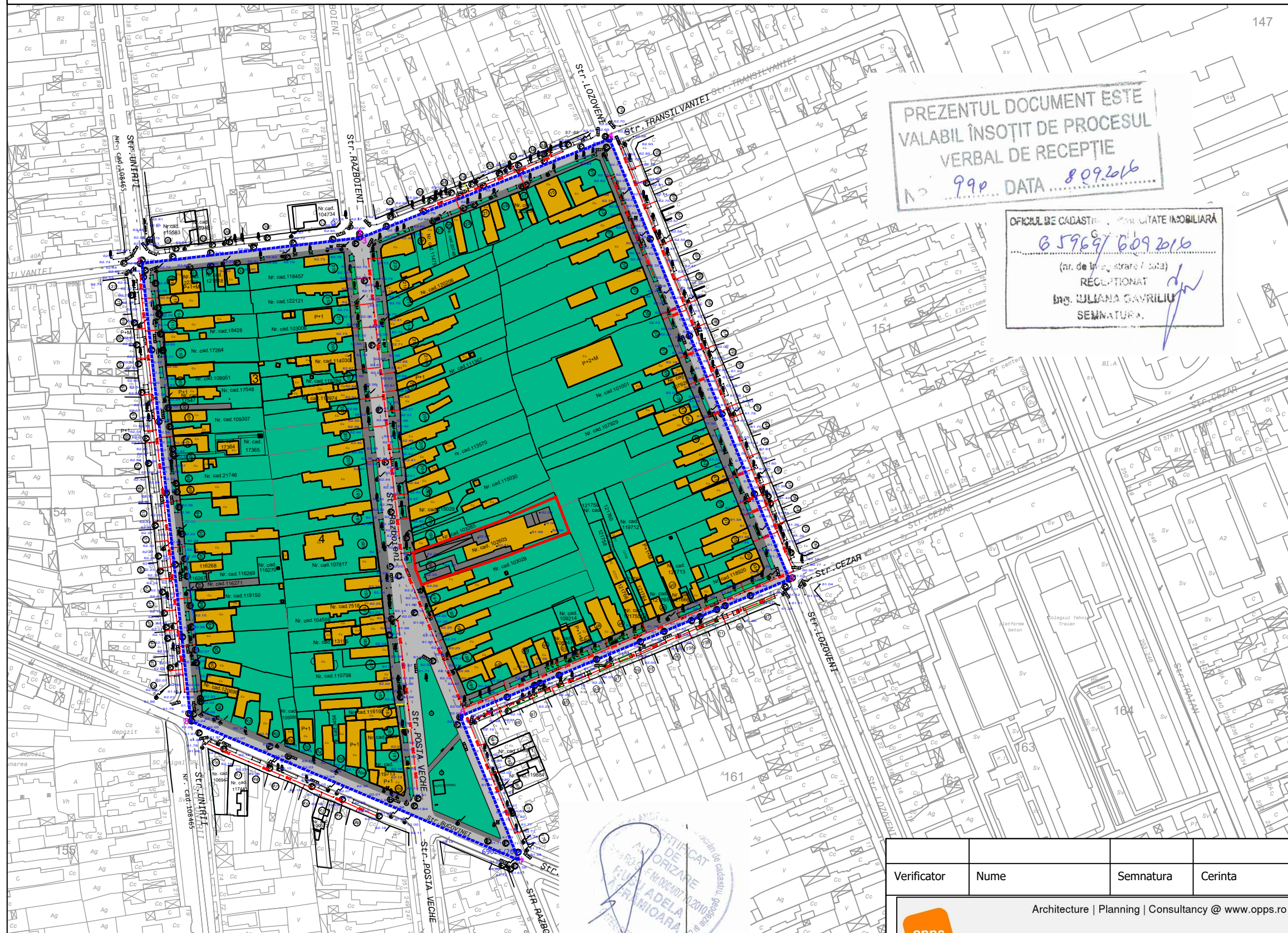
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
 Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppis.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALATI</b>	Proiect nr. 09/2016
				Proiect: Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galati, Strada Războieni, Nr.196, judetul Galati	
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa: <b>OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - SITUATIE JURIDICĂ</b>	
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017		
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan				
				Faza P.U.Z.	
				U5	

<b>EXECUTANT:</b> PFA RUSU ADELA			<b>Beneficiari:</b> D.NICU S.R.L		<b>Proiect :</b>
<b>SPECIFICAȚIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNĂTURA</b>	<b>Scara:</b> 1:1000	Titlu plansa: PUZ in vederea obtinerii autorizatiei de construire	<b>Faza:</b> STUDIU TOPO
<b>Masurat</b>	RUSU ADELA		<b>Data:</b> 2016	Adresa Imobilului: str. Razboieni, Nr.196 municipiul GALATI, judetul GALATI.	<b>Plansa nr.1</b>
<b>Desenat</b>	RUSU ADELA				
<b>Verificat</b>	RUSU ADELA				

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI

U6.1 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - PLAN GENERAL



PREZENTUL DOCUMENT ESTE  
VALABIL ÎNȘOȚIT DE PROCESUL  
VERBAL DE RECEPȚIE  
Nr. 990 DATA 8.09.2016

OFICIUL DE CADASTRU - REGISTRUL DE TERENURI  
65969/6092016  
(nr. de înregistrare / data)  
RECEPȚIONAT  
Ing. JULIANA GAVRILIU  
SEMNTURA

## LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE SE PROPUNE A FI STUDIAT PRIN P.U.Z. (S = 64919.00 mp)
  - LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. (S = 1242.14 mp)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA**
- CONSTRUCTII
  - ZONA SPATII VERZI
  - ZONA CIRCULATII (PIETONALA / CAROSABILA)

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data
 Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppis.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: <b>S.C. D.NICU S.R.L. GALATI</b>
				Proiect: Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galati, Strada Razboieni, Nr.196, judetul Galati
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Faza P.U.Z.
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017	<b>POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - PLAN GENERAL</b> U6.1
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan			

EXECUTANT: PFA RUSU ADELA			Beneficiari: D.NICU S.R.L		Proiect :
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:1000	Titlu plansa: PUZ in vederea obtinerii autorizatiei de construire	Faza: STUDIU TOPO
Masurat	RUSU ADELA		Data: 2016	Adresa Imobilului: str. Razboieni, Nr.196 municipiul GALATI, judetul GALATI.	Plansa nr.1
Desenat	RUSU ADELA				
Verificat	RUSU ADELA				

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U6.2 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA -plan detaliu

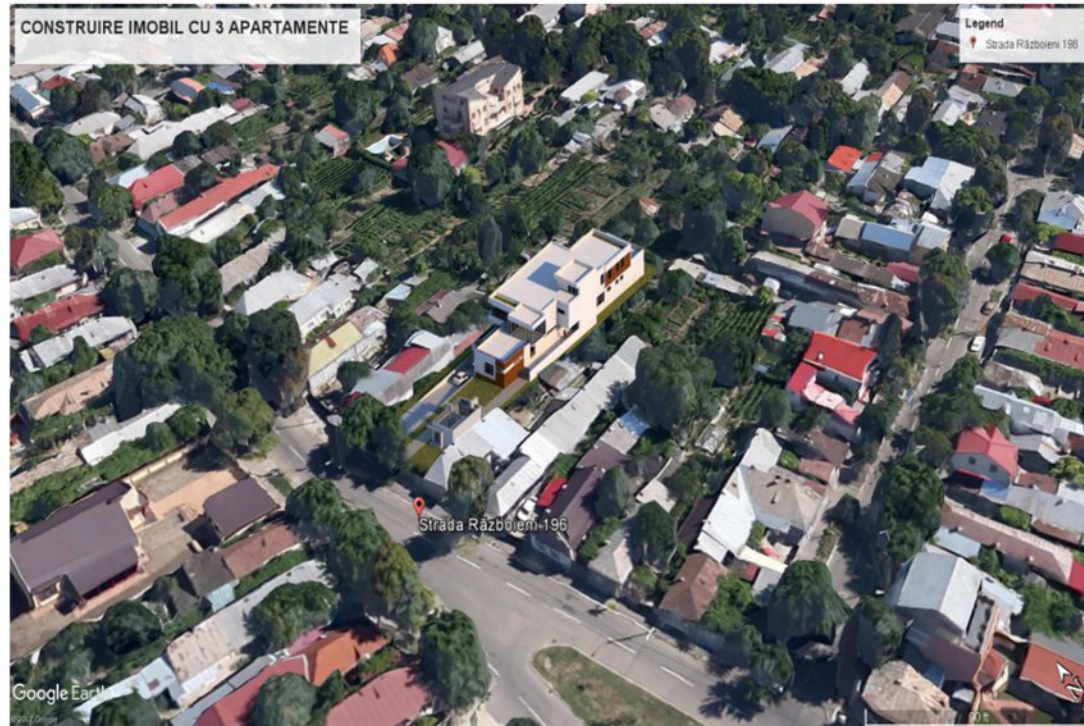


Notă: Propunerile de volumetrie privind obiectivul Imobil cu 3 apartamente, strada Războieni, nr. 196, mun. Galați, sunt realizate de către SC Optimal Project SRL.

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data		
 Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppids.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: D.NICU S.R.L. GALAȚI		Proiect nr. 09/2016
				Proiect: Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr. 196, județul Galați		
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara:	Plansa: <b>POSSIBILITĂȚI MOBILARE URBANISTICĂ</b> -plan detaliu-		
Proiectat	Dr. Arh. Călin Corduban		Data: 07.2017			Faza P.U.Z.
Redactat	s. Arh. Ivan Cebotari					U6.2

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,  
STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI  
U6.3 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA



Notă: Propunerile de volumetrie privind obiectivul Imobil cu 3 apartamente, strada Războieni, nr. 196, mun. Galați, sunt realizate de către SC Optimal Project SRL.

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data	
 Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppo.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar: D.NICU S.R.L. GALAȚI Proiect: Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr. 196, județul Galați	Proiect nr. 09/2016
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara:	Faza P.U.Z.	
Proiectat	Dr. Arh. Călin Corduban		Data: 07.2017	POSIBILITĂȚI MOBILARE URBANISTICĂ -insertie volumetrică în sit-	
Redactat	s. Arh. Ivan Cebotari				U6.3

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA RIZER CUPRINSA INTRE STRADA TRANSILVANIEI, STRADA CEZAR, STRADA BUCOVINEI,**  
**STRADA UNIRII SI STRADA LOZOVENI**  
 U6.4 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - DESFASURARE STRADALA



**DESFĂȘURARE STR. RĂZBOIENI**

*Zona A*

*Zona B*



*Detaliu Zona A*



*Detaliu Zona B*

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Nr./Data		
 Architecture   Planning   Consultancy @ www.oppidum.ro <b>oppidum studio</b> O.R.C. J17/ 1807/ 2006, C.U.I. RO 19193654				Beneficiar:	<b>S.C. D.NICU S.R.L. GALAȚI</b>	Proiect nr. 09/2016
				Proiect:	Zona Rizer cuprinsa intre Strada Transilvaniei, Strada Cezar, Strada Bucovinei, Str. Unirii si Str. Lozoveni, municipiul Galați, Strada Războieni, Nr.196, județul Galați	
Sef Proiect	Dr. Arh. Liliana Buhociu		Scara: 1:2000	Plansa:	Faza P.U.Z.	
Proiectat	Ms.Urb. Laura Drăgan		Data:06.2017		<b>POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - DESFĂȘURARE STRADALĂ</b>	U6.4
Redactat	Ms.Urb. Laura Drăgan					