

PROIECT DE HOTARARE **nr. 376 din 10.06.2021**

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 5, T55/1, P 12, Lot 3, în vederea dezmembrării în 5 loturi a parcelei cu nr. cadastral 125608, pentru construirea de locuințe individuale, pe terenul propritare privată.

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. (1), alin. (2) și alin. (3) din Anexa la H.C.L nr. 441 / 29.07.2021, privind aprobarea Componentei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și Regulamentului de organizare și funcționare a comisiei;

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

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 26068/09.02.2021, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 5, T55/1, P 12, Lot 3, în vederea dezmembrării în 5 loturi a parcelei cu nr. cadastral 125608, pentru construirea de locuințe individuale, pe terenul proprietate privată, 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. 5, T55/1, P 12, Lot 3, în vederea dezmembrării în 5 loturi a parcelei cu nr. cadastral 125608, pentru construirea de locuințe individuale, pe terenul proprietate privată, beneficiari Robea Marin, Robea Tudorel, Robea Niculae, Mihai Stelea, Polodeanu Geanina – Mădălina, Mihai Mihaela – Violeta, individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs



RAPORT DE SPECIALITATE NR./.....

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea planului urbanistic zonal (**P.U.Z.**), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, **U.T.R. 5, T55/1, P 12, Lot 3.**

Inițiatorii documentației de urbanism, numiții **Robea Marin, Robea Tudorel, Robea Niculae, Mihai Stelea, Polodeanu Geanina – Mădălina, Mihai Mihaela – Violeta**, solicită **dezmembrarea în 5 loturi** a parcelei cu nr. cadastral 125608, **în vederea construirii de locuințe individuale**, pe terenul propritare.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 (trei) parcele, conform art. 47, alin. 3, litera (e) din Legea 350/2001 și este solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1603/26.09.2018 și certificatul de urbanism nr. 306/09.03.2020, pentru Operațiuni notariale – **Dezlipire în 5 loturi, T 55/1, P 12, Lot 3**, identificate prin număr cadastral 125608 și numere Carte funciara 125608, în vederea construirii de locuințe individuale.

Parcela care a generat P.U.Z. are numărul cadastral 125608, suprafața de 3 750mp și aparține inițiatorilor **Robea Marin, Robea Tudorel, Robea Niculae, Mihai Stelea, Polodeanu Geanina – Mădălina, Mihai Mihaela – Violeta**, conform extrasului de carte funciara eliberat la cererea nr. 111709 din 14.12.2020, de O.C.P.I. Galați.

Suprafața totală de teren studiată prin P.U.Z. este de 13 580mp, conform Avizului de Oportunitate nr. 5/ASMG din 05.08.2019. Limita zonei studiate prin P.U.Z. (zona studiată va fi identificată ca U.T.R.5., SZ2 L) se învecinează:

- la nord de limita loturi numere cadastrale 112186, 112600, 112896, 112887;
- la est de strada Malul Brateș;
- la vest de Aleea Jderului;
- la sud de alee privată număr cadastral 113318.

Conform documentației de urbanism “Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați” aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 354/27.07.2017, imobilul se află în intravilanul municipiului Galați, **U.T.R. 5 - Zona pentru locuințe individuale.**

Conform documentației de urbanism “Plan Urbanistic Zonal cartier Traian Nord” aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Galați nr. 65/26.02.2015, amplasamentul – T 55/1, P 12, Lot 3, – este inclus în **L1 – Zona de locuințe – Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe baza de autorizare directă.** Utilizări admise: Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M; spații plantate, locuri de joacă pentru copii; grădinițe; parcaje la sol și subterane; construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe. Pentru parcele noi (propușe) construirea este posibilă în următoarele condiții: adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia; Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1 / 3. Regim de construire: izolat; Suprafață minimă parcelă: 250mp; Deschidere minimă parcelă: 15m, adâncime minimă 16m; Retragere minimă față de aliniament: 3m -5m; Retrageri laterale minime: 3m; retragere față de limita posterioară: 5m. Regim de înălțime maxim admis: P+2E+M; H_{maxim}: 10. P.O.T. maxim admis: 40%; C.U.T. maxim admis = 1,4;

Se propune parcelearea imobilului cu nr. 125608 în 5 loturi (lotul 5 - cale de acces) și derogarea față de prevederile P.U.Z. Traian Nord cu privire la raportul dintre adâncimea parcelelor și lungimea frontului la stradă. Față de retragerile prevăzute în P.U.Z. Traian Nord, se propune un edificabil care să aibă ca limite minime: 0,6m față de limita posterioară a parcelelor ; Retrageri laterale minime : 2m ; Retrageri față de aliniament : 5m ; retragere față de aleea de acces (lot 5) existentă la sud : 2,5m.

Regim de înălțime maxim admis: P+2E+M; H_{maxim}: 10m (cornișă);

Indicatori urbanistici maximi admiși:

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M	P+2+M
insiruit	55%	1,4	2,0
cuplat	45%	1,1	1,6
izolat	40%	1,0	1,4

Circulația carosabilă principală în zonă se desfășoară pe strada Jderului și str. Malul Brateș. Accesul la parcela care a generat P.U.Z. se propune a se realiza prin intermediul unei alei de acces (lotul 5) cu sens unic și supralărgiri, ce va avea ampriza de 4,5m și va face legătura cu strada Jderului și str. Malul Brateș.

Parcarea autoturismelor se va realiza exclusiv în incintă. Pentru locuințe individuale cu suprafața utilă sub 100mp se va prevedea un loc de parcare iar pentru locuințe cu suprafața utilă mai mare 100mp se vor asigura două locuri de parcare.

În zona studiată nu există toate utilitățile urbane necesare. Se propune extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, rețea de energie electrică, rețea de gaze naturale, până în zona parcelelor rezultate în urma lotizării. Eventualele modernizări și extinderi ale capacităților rețelelor existente se vor stabili de avizatori. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Bilanțul teritorial al suprafețelor:

ZONE FUNCIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % din total	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % din total
L - ZONA DE LOCUIT	12586	92.68	11584	85.30
L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICA	12586	92.68		
Sz2 - L - LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA CU CLADIRI DE ÎNĂLȚIME MICA			11584	85.30
T - TRANSPORTURI	994	7.32	1996	14.70
Tr - Terenuri aferente circulațiilor rutiere, pietonale, parcaje la sol , vegetatie (plantatii de aliniament)	994	7.32	1996	14.70
TOTAL TERITORIUL PUZ	13580	100.00	13580	100.00

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

Pentru documentația P.U.Z. în cauză, a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 26068/09.02.2021.

Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.

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

Temei legal:

- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. “c”, alin. (6), lit. “c” coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. “f” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. “e” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 414 / 28.08.2019, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a Regulamentului de funcționare a comisiei.

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

**ȘEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA**

**SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCO**

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 5, T55/1, P 12, Lot 3, în vederea dezmembrării în 5 loturi a parcelei cu nr. cadastral 125608, pentru construirea de locuințe individuale, pe terenul propritare privată.

Urmare a solicitării numiților Robea Marin, Robea Tudorel, Robea Niculae, Mihai Stelea, Polodeanu Geanina – Mădălina, Mihai Mihaela – Violeta, este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, U.T.R. 5, T55/1, P 12, Lot 3, în vederea dezmembrării în 5 loturi a parcelei cu nr. cadastral 125608, pentru construirea de locuințe individuale, pe terenul propritare privată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”.

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

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 26068 / 09.02.2021

Conform Legii 350/2001 - art. 47 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

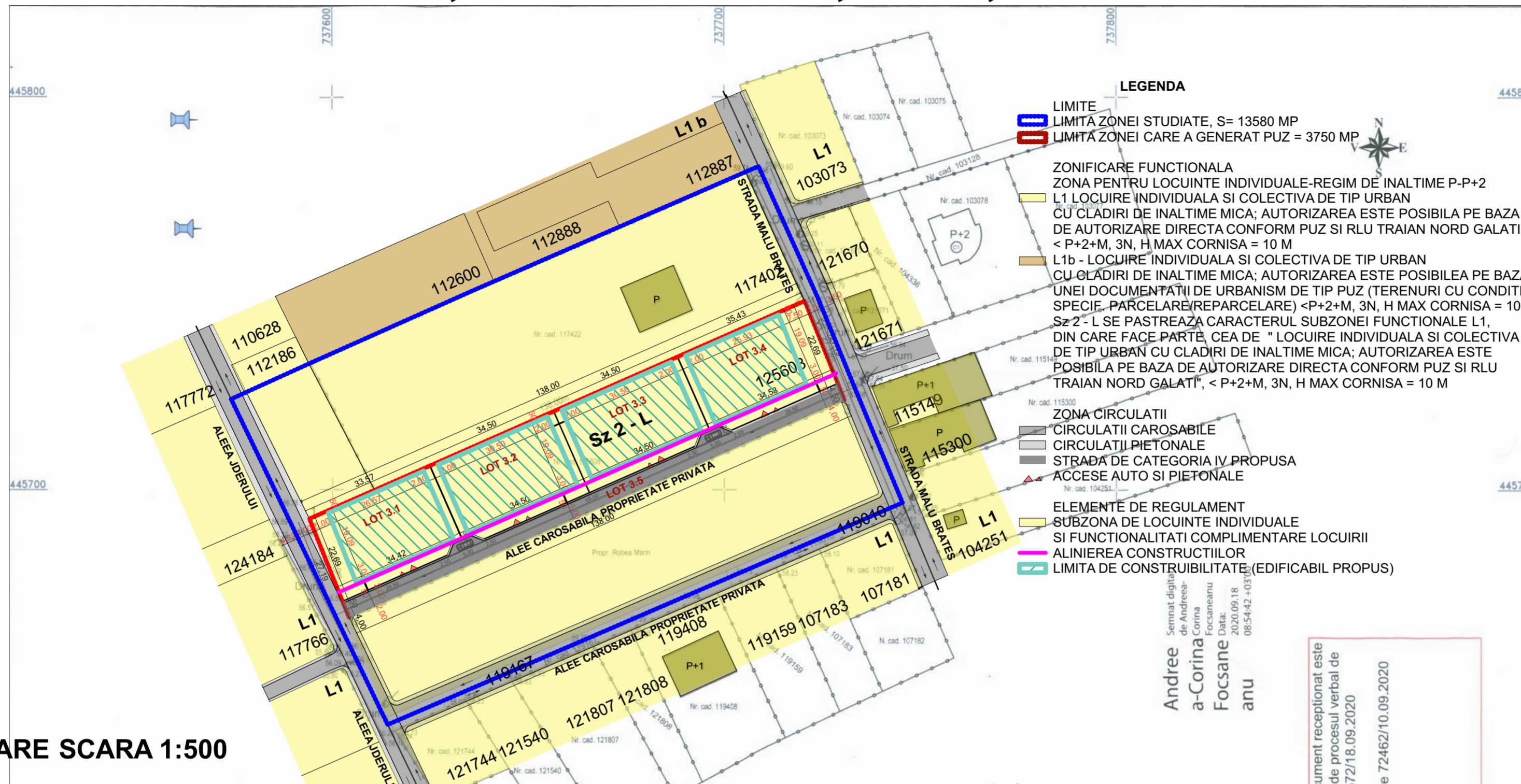
În conformitate cu prevederile art. 11 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. nr. 238/26.05.2011, modificat și completat prin H.C.L. nr. 318/27.08.2015 și Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare întocmim prezentul "raport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

Zona de studiu este delimitată la nord de limita loturi numere cadastrale 112186, 112600, 112896, 112887, la est de strada Malul Brateș, la vest de Aleea Jderului, la sud de alee privată număr cadastral 113318 - Operațiuni notariale - Dezlipire în 5 loturi, T55/1, P 12, Lot 3 - inițiatori Robea Tudorel, Robea Niculae, Mihai Stelea, Polodeanu Geanina-Mădălina, Mihai Mihaela-Violeta, Robea Marian

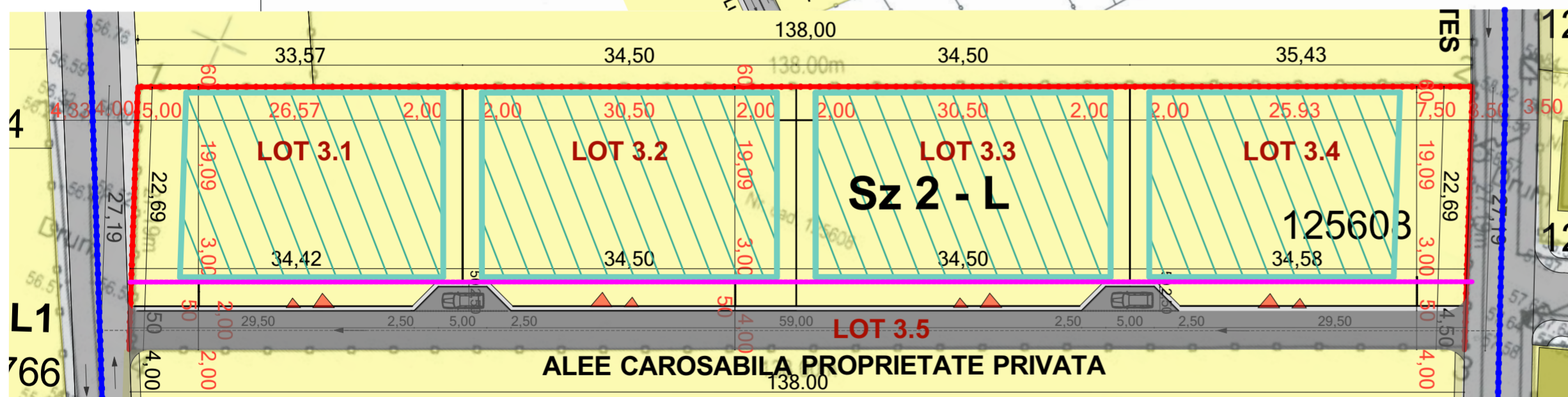
Elaboratori: D-na arh. Mariana Gabriela Drișcu și d-nul arh. Radu Virgil Drișcu, SC 3D Concept SRL, Galați, str. Ovidiu, ne. 15, bl. LC5, ap. 5, telefon: 0336802273, e-mail: atelier3d@yahoo.com

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 65385/05.08.2019, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din

P.U.Z. - DEZLIPIRE IN CINCI LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, TARLA 55/1, P12, LOT 3



DETALIU LOTIZARE SCARA 1:500



Semnat digital de POPA ADRIAN-CLAUDIU
Data: 2020.09.09
13:42:17 +03'00'

Prezentul document receptionat este valabil insovit de procesul verbal de receptie nr 1572/18.09.2020
Nr. inregistrare 72462/10.09.2020

Nota: Sistem de proiectie 1970

Proiect: PLAN TOPOGRAFIC

Beneficiar: ROBEA NICULAE, ROBEA TUDOREL, ROBEA MARIN, MIHAI STELEA
PODOLEANU GEANINA - MADALINA si MIHAI MIHAELA - VOLETA

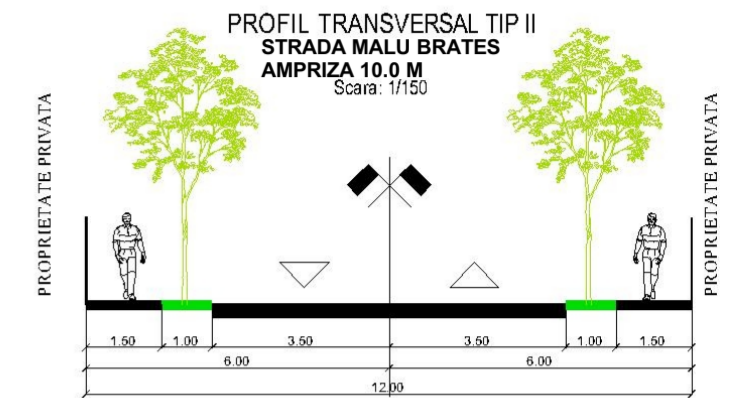
sc. 1:1000 Titlul plansei: Plan topografic
data: 09/2020 Intravilan Mun. Galati, tarla 55/1, parcela 12, lot 3, judetul Galati

BILANT TERITORIAL PE ZONE FUNCTIONALE

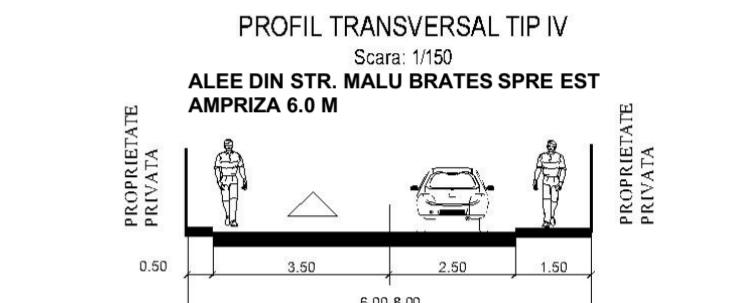
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPU	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % din total	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % din total
L - ZONA DE LOCUIT	12586	92.68	11584	85.30
L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA CU CLADIRI DE INALTIME MICA	12586	92.68		
Sz2 - L - LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA CU CLADIRI DE INALTIME MICA			11584	85.30
T - TRANSPORTURI	994	7.32	1996	14.70
Tr - Terenuri aferente circulatiilor rutiere, pietonale, parcaje la sol, vegetatie (plantatii de aliniament)	994	7.32	1996	14.70
TOTAL TERITORIU PUZ	13580	100.00	13580	100.00

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

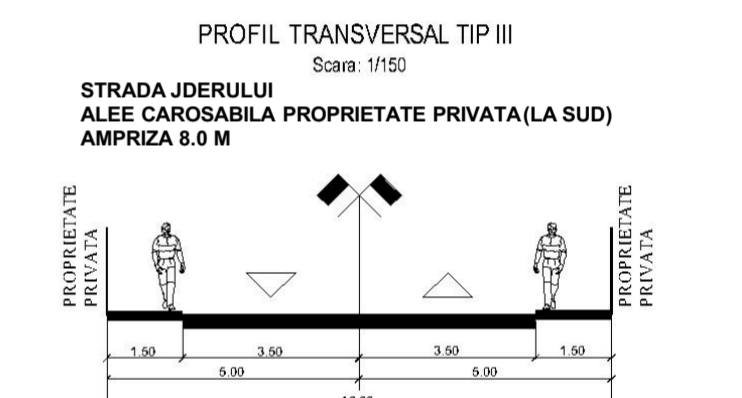
Obiective de utilitate publica	Categoria de interes		
	Judetean/Regional	Municipal	Cartier
Cai de comunicatie : modernizarea drumurilor exuztente si crearea de circulatii pietonale str.Malul Brates aleea Jderul/ui alei proprietate privata trotuare			
Gospodarie comunală si echipare tehnico-edilitara : extinderea retelelor de apa potabila, canalizare, gaze naturale si electricitate			
Retea alimentare cu apa			
Retea canalizare			
Retea electrica			



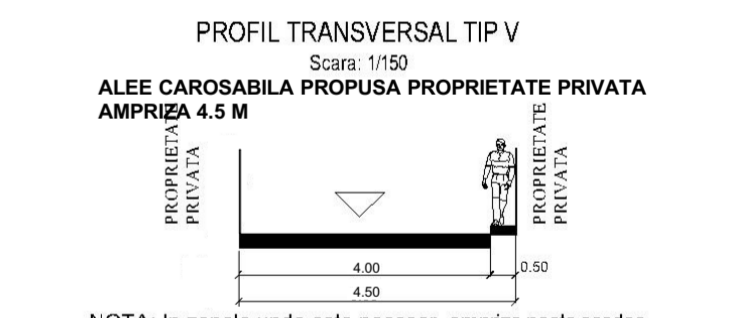
NOTA: In zonele unde este necesar, ampriza poate scadea la 10,0m prin renuntarea locala la plantatia de aliniament



NOTA: In zonele unde este necesar, ampriza poate scadea la 6,0 m prin ingustarea locala a carosabilului la 5,0 m si a trotuarelor la 1,0m, respectiv 0,0m



NOTA: In zonele unde este necesar, ampriza poate scadea la 8,0 m prin ingustarea locala a carosabilului la 6,0 m si a trotuarelor la 1,0m



NOTA: In zonele unde este necesar, ampriza poate scadea la 4,5 m prin renuntarea locala la trotuare si ingustarea locala a carosabilului la 4,0 m

VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
3D Concept				Beneficiar: Robea Niculae, Robea Tudorel, Robea Marin, Mihai Stelea, Podoleanu Geanina-Madalina, Mihai Mihaela Voleta
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. - DEZLIPIRE IN CINCI LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, TARLA 55/1, P12, LOT 3
SEF PROIECT	arh.R.Driscu		Data: NOV. 2020	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh.G.Driscu			Planșa nr. A02
DESENAT	arh.R.Driscu			REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	1
------------------------------	--	--------------------------------------	---

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. PENTRU INVESTITIA - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI -
GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

Prezentul Regulamentul local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3

Prin prezentul PUZ se solicita **derogare fata de prevederile referitoare la CARACTERISTICILE PARCELELOR din PUZ CARTIER TRAIAN NORD GALATI, ART. 5, alin. 3.**

Astfel, ca urmare a conditiilor locale specifice, pe teritoriul aferent PUZ - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 se accepta ca cele 4 parcele noi destinate construirii de locuinte sa aiba adancimea mai mica decat lungimea laturii pe care se efectueaza accesul carosabil, iar lotul care se amenajeaza ca alee privata de acces a aiba raportul dintre laturi mai mare de **1/3**.

Corelat cu aceasta prin prezentul PUZ se solicita **derogare fata de prevederile referitoare la AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR din PUZ CARTIER TRAIAN NORD GALATI, ART. 7, alin. 4 si 5.**

Astfel, pe teritoriul aferent PUZ - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 se accepta ca distanta minima fata de limitele laterale ale parcelei sa fie de 2 m iar distanta minima fata de limita posterioara a parcelei sa fie de 0,60 cm, in limitele impuse de prevederile Codului Civil.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului Regulamentului Local de Urbanism stau:

- "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	2
------------------------------	--	--------------------------------------	---

Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati“ aprobata prin HCL nr. 62/26.02.2015, rectificata prin HCL NR. 354/27.07.2017
- **“PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER TRAIAN NORD** “aprobat prin HCL nr. 65/26.02.2015
- **AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE** nr. 3 / ASMG din 02.06.2021emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI

La intocmirea documentatiei s-au respectat :

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

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice terenului studiat.

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

- **GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM – 007 – 2000** aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 21 / N / 10.04.2000

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

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

- Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu al P.U.Z.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	3
------------------------------	--	--------------------------------------	---

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

4.1) Terenul studiat in prezentul **P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3** este situat in intravilanul municipiului Galati, in zona de nord-est a acestuia, in cartierul Traian Nord , in zona **L1 : Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica.**

In conformitate cu AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE nr. 3/ ASMG din 02.06.2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat de:

- la nord - limita loturilor cu numerele cadastrale 112186, 112600, 112896, 112887
- la est - strada Malul Brates
- la sud - alee privata cu nr. cad. 113318
- a vest - aleea Jderului

Terenul care a generat PUZ este situat in partea de est a strazii Traian, la sud de strada Egretei (fosta Zimbrului) , se identifica cu numar cadastral 125608 si are categoria de folosinta " teren arabil " .

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

4.3) Operatorul de salubritate care va avea ca arie de deservire zona aferenta PUZ va trebui sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale

4.4) Colectarea apelor uzate din toate cladirile din zona se va face prin racordare la reseaua de canalizare prevazuta a se realiza pe strazile Malul Brates si aleea Jderului. Pana la realizarea acesteia, in mod exceptional, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reseaua publica.

4.5) Se recomanda un sistem de colectare a apelor meteorice separatee de cel al apelor uzate menajere.

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

4.7) La realizarea noilor constructii se vor respecta prevederile din studiile geotehnice individualizate pentru fiecare amplasament, respectandu-se indicatorii urbanistici aprobati prin prezentul Regulament.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	4
------------------------------	--	--------------------------------------	---

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

5.1) Expunerea la riscuri naturale

Pentru orice constructie (cu exceptia lucrarilor de aparare și a imprejmuirilor) aflata pe o parcela afectata de riscuri naturale sau limitrofa unei astfel de zone, documentatia care se va intocmi pentru construire va fi fundamentata prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, care vor stabili conditiile amplasarii de noi constructii precum și lucrarile necesare pentru inlaturarea sau atenuarea riscurilor , și va fi avizata și aprobata conform legii.

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

5.2) Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de apa si canalizare, conform art 11 din RGU, dupa cum urmeaza:

- 1) *Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute și de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie și altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.*
- 2) *In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.*
- 3) *Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile și amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.*

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

5.3) Asigurarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii și amenajari care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor și amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Asigurarea echiparii edilitare se realizeaza conform planșelor de specialitate ale P.U.Z., in functie de necesitatile de dezvoltare ale zonei si ale programelor guvernamentale privind modernizarea localitatilor.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile art 13 din RGU, dupa cum urmeaza :

- 1) *Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitatile financiare și tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor*

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	5
------------------------------	--	--------------------------------------	---

interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- 2) *Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.*

Orice constructie - in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele de echipare tehnico-edilitara aferenta, poate fi realizata numai cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferenta - partial sau total, de catre investitor.

In cazul in care cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile Art. 29 din R.G.U, dupa cum urmeaza :

- *Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, oraşului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.*
 - *Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.*
- Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.*

5.4) Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei și functiunea dominanta a zonei, stabilita prin PUZ. Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in ANEXA 1 la Regulamentul General de Urbanism.

5.5) Procentul de ocupare al terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului si in conformitate cu prevederile din documentatia de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiaala a municipiului Galati " aprobata prin HCL nr. 62/26.02.2015, rectificata prin HCL NR. 354/27.07.2017

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	6
------------------------------	--	--------------------------------------	---

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Sectiunea I

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

6.1) Orientarea fata de punctele cardinale

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

6.2) Amplasarea fata de drumurile publice

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislatiei și terminologiei tehnice, in autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene și comunale in extravilan și strazi in intravilan.

Zonele de servitute și de protectie ale cailor de comunicatie rutiere tin seama de prevederile OG 43/1997 republicata in 1998 și H.G. nr. 36/1996, precum și de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art. 18 din R.G.U , dupa cum urmeaza :

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

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și instalatii de alimentare cu carburanti și resurse de energie (inclusiv functiunile complementare: magazine, restaurant etc.);

c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii și infrastructura ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fașile de siguranta și fașile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) in sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta și alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sa temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de șantier, camine de garnizoana.

6.3) Amplasarea fata de aliniament

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

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	7
------------------------------	--	--------------------------------------	---

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

Se vor respecta prevederile art 23 din RGU.

6.4) Amplasarea in interiorul parcelei

Parcela este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinand domeniului public sau privat și care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara.

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

Art. 24 - RGU: Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;*
- b) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.*

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari :

- Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim izolat, cuplat sau inșiruit, in functie de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- Distantele cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distantele dintre cladirile aflate pe aceeași parcela, vor respecta retragerile care decurg din necesitati de igiena (buna iluminare a constructiilor), in general in functie de inaltimea constructiilor. De asemenea, in toate situatiile se vor respecta retragerile definite in Noul Codul Civil care decurg din servitutile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevazute in prezentul Regulament.
- Conditile de amplasare si conformare a constructiilor se vor stabili in functie de specificul constructiilor.

Sectiunea a II-a

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1) Accesele carosabile

Se vor respecta :

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

Art. 25: Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	8
------------------------------	--	--------------------------------------	---

acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

In cazul în care nu se pot respecta aceste condiții se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri și se vor respecta condițiile impuse de aceasta.

Conform anexei 4 la R.G.U., accesesele și traseele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

7.2) Accese pietonale

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

Art. 26: Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.*
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.*
- (3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.*

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

Sectiunea a III-a

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

La realizarea de **rețele edilitare** în zona studiată în cadrul PUZ se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art. 13 și art. 27, 28, 29 din RGU.**

8.1) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Conform art. 27 din RGU,

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

(2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	9
------------------------------	--	--------------------------------------	---

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

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

(3) Pentru celelalte categoriile de constructii se poate deroga de la dispozitiile al. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele

(4) Prevederile al. (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa și de canalizare.

8.2) Realizarea de retele edilitare

Conform art. 28 din RGU,

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrarile de racordare și de branșare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

8.3) Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU,

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orașului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la al. (1) și (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Sectiunea a IV-a

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

9.1) Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, definita ca operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, se vor respecta prevederile art. 30 din RGU și precizarile din GHID PRIVIND ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM – 007 – 2000 aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T Nr. 21 / N / 10.04.2000.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, isorire, vanturi dominante, etc) si cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

In conformitate cu RGU pentru parcelarile noi se prevede suprafete de minim 150 mp si front la strada de minim 8 m pentru fiecare lot in situatia in care se vor realiza

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	10
------------------------------	--	--------------------------------------	----

construcții insiruite , respectiv o suprafața minimă de 200 mp cu front la strada de minim 12 în cazul în care se vor realiza construcții izolate sau cuplate.

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute)
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

9.2) Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc. .

9.3) Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Art. 32 din RGU: Aspectul exterior al construcțiilor

- *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*
- *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

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

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări :

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole
- să nu fie amplasate construcții cu fatadă posterioară spre stradă
- să nu fie folosite finisaje exterioare care să degradeze imaginea străzii

Secțiunea a V-a

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

10.1) Parcaje

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

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

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	11
------------------------------	--	--------------------------------------	----

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

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

10.2) Spații verzi

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

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

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

10.3) Imprejmuiri

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

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU :

Art. 35 din RGU: Imprejmuiri

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

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

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

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

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

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

Portile se vor deschide spre incintă.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	12
------------------------------	--	--------------------------------------	----

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Se prevede ca terenul studiat in cadrul **P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3** sa constituie **subzona Sz 2 - L** in cadrul subzonei L1 din PUZ CARTIER TRAIAN NORD.

In cadrul **P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3** se prevede ca lotul care a generat PUZ sa fie dezlipit in 5 loturi cu derogare fata de prevederile din RGU si PUZ CARTIER TARAIA NORD referitoare la raportul intre adancimea parcelei si lungimea laturii pe care se face accesul carosabil. Celelate prevederi referitoare la subzona L1 din cadrul PUZ CARTIER NORD se pastreaza in cadrul acestui PUZ.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	13
------------------------------	--	--------------------------------------	----

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

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

Capitolul I – CARACTERUL ZONEI - GENERALITATI

art. 1 : Conditii de autorizare a lucrarilor de construire

Capitolul II – UTILIZARE FUNCTIONALA

art. 2 : Utilizari admise

art. 3 : Utilizari admise cu conditionari

art. 4 : Utilizari interzise

Capitolul III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

art. 5 : Caracteristici ale parcelelor

art. 6 : Amplasarea cladirilor fata de aliniament

art. 7 : Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

art. 8 : Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

art. 9 : Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor

art.10.Circulatii si accese

- Accese carosabile.

- Accese pietonale.

art. 11 : Stationarea autovehiculelor

art. 12 : Inaltimea maxima a constructiilor

art. 13 : Aspectul exterior al constructiilor

art. 14 : Echiparea edilitara.

art. 15 : Spatii libere si spatii plantate.

art. 16 : Imprejmuiri

Capitolul IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

art. 17 : Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

art. 18 : Coeficientul de utilizare al terenului (C.UT)

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	14
------------------------------	--	--------------------------------------	----

V.1. Subzona Sz 2 - L - Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa

Capitolul I – CARACTERUL ZONEI - GENERALITATI

Teritoriul studiat in cadrul **P.U.Z. PENTRU INVESTITIA - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3** este impartit in zone functionale, conform plansei A2 – REGLEMENTARI URBANISTICE si cuprinde :

- **L – ZONA DE LOCUIT**

Subzona Sz 2 - L - Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa

- **T – ZONA PENTRU TRANSPORTURI**

Subzona Tr - Terenuri aferente circulatiilor rutiere, pietonale, parcaje la sol, vegetatie (plantatii de aliniament)

DESCRIEREA ZONEI

L - ZONA DE LOCUIT

Subzona Sz 2 - L - Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa

Subzona Sz 2 - L - cuprinde cea mai mare parte a teritoriului studiat in prezentul PUZ si pastreaza caracterul initial din PUZ CARTIER TRAIAN NORD, si anume "Locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa" .

In aceasta subzona predomina locuirea pe parcela, in constructii cu regim de inaltime mic.

Prevedrile RLU pentru **Sz 2 - L** - au in vedere reducerea disfunctionalitatilor existente in teritoriu si stimularea unui mod de construire adecvat pe un parcelar coerent, cu derogare fata de reglementarea din RLU si PUZ CARTIER TRAIAN NORD referitoare la raportul dintre laturile parcelelor. .

Funciunea dominanta a zonei:

- Funciunea dominanta a zonei este cea rezidentiala – locuire individuala / colectiva

Funciuni complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii si echipamente tehnico – edilitare specifice locuirii.

- Comert de proximitate cu suprafata redusa (maxim 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe parcela).

Art. 1 - Conditii de autorizare a lucrarilor de construire

(1) Este obligatorie elaborarea P.U..Z. in cazul parcelarilor pentru divizarea in mai

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	15
------------------------------	--	--------------------------------------	----

mult de 3 (trei) parcele, conf. L190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea si completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) si intocmirea unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil.

(4) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii documentatiilor de urbanism de tip P.U.Z. (in cazul in care aceasta nu este generata de incadrarea functionala), mentionate la alin. (2) operatiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei strazi noi.

(5) Este permisa operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) subparcele, in vederea construirii, numai daca ambele terenuri rezultate indeplinesc conditiile de constructibilitate, asa cum sunt ele mentionate in Certificatul de Urbanism care se va solicita in acest scop.

(6) Se interzice edificarea oricaror constructii in interiorul zonei neconstruibile (zona cu interdictie de construire) definita conform studiului geotehnic si hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord” Galati si reprezentata in plansa 2.2. Zonificare functionala – Propuneri si Reglementari Urbanistice.

(7) Pentru orice constructie (cu exceptia lucrarilor de aparare si a imprejmuirilor) aflata pe o parcela afectata de riscuri naturale sau limitrofa unei astfel de zone, documentatia care se va intocmi pentru construire va fi fundamentata prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili conditiile amplasarii de noi constructii, precum si lucrarile necesare pentru inlaturarea sau atenuarea riscurilor si va fi avizata si aprobata conform legii..

(8) Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersectiilor si realizarea parcajelor. In cazul terenurilor proprietate privata afectate de realizarea oricarei interventii de mai sus, orice operatiune de expropriere pentru cauza de utilitate publica va respecta prevederile legislatiei in vigoare (L. nr. 255/2010 si L. nr. 33/1994).

(9) Este interzisa amplasarea de constructii / instalatii / amenajari in zonele de protectie a infrastructurilor tehnice.

(10) Autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. In mod exceptional, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reseaua publica.

(11) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradala se va face cu respectarea reglementarilor „Regulamentului privind publicitatea stradala in Municipiul Galati”

Capitolul II – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizarile admise

- (1) Locuinte individuale si colective cu regim maxim de inaltime P+2+M.
- (2) Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- (3) Gradinite
- (4) Parcaje la sol si subterane.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	16
------------------------------	--	--------------------------------------	----

(5) Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte.

Art. 3 - Utilizari admise cu conditionari

(1) Functiuni comerciale si alimentatie publica cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren.

(2) Pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului

(3) Schimbarea destinatiei apartamentelor, prin integrarea de activitati pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi (intre 8 si 18), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.

(4) Schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul cladirilor de locuinte colective pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc si cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor.

Art. 4 - Utilizari interzise

(1) Conversia apartamentelor existente din cladirile colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art 3, alin (3)

(2) Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

(3) Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);

(4) Comert en-gros.

(5) Activitati productive.

(6) Showroom-uri, service-uri si vulcanizari auto

(7) Ateliere de intretinere si reparatii

(8) Statii de carburanti.

(9) Platforme de precolectare a deseurilor urbane;

(10) Depozitari de materiale re folosibile;

(11) Depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice.

(12) Activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

(13) Activitati productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.

(14) Activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei.

(15) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;

(16) Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

Capitolul III - CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	17
------------------------------	--	--------------------------------------	----

Art. 5 - Caracteristici ale parcelelor

(1) Pentru PARCELE EXISTENTE – Suprafetele, deschiderea catre drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) si adancimea minima a parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Regimul de construire	L1/L1a/L1b Suprafata minima	L1/L1a/L1b Aliniamentul / Deschiderea minima	L1/L1a/L1b Adancimea minima
Cladiri construite in regim izolat	250mp	12,0m	16,0m
Cladiri construite in regim cuplat	200mp	10,0m	16,0m
Cladiri construite in regim insiruit	150mp	8,0m	16,0m

(2) Suprafata, deschiderea catre drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) si adancimea minima ale parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate in tabelul de mai jos 003A

Regimul de construire	L1/L1a/L1b Suprafata minima	L1/L1a/L1b Aliniamentul / Deschiderea minima	L1/L1a/L1b Adancimea minima
Cladiri construite in regim izolat	250mp	15,0m	16,0m
Cladiri construite in regim cuplat	200mp	12,0m	16,0m
Cladiri construite in regim insiruit	150mp	8,0m	16,0m

(3) Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) construirea este posibila in urmatoarele conditii:

- Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectueaza accesul carosabil. Adancimea parcelei se masoara pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;
- Raportul intre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei sa fie maxim 1/ 3.

(4) Pentru PARCELE EXISTENTE - Parcellele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate (altele decat cea referitoare la suprafata) pot deveni construibile dupa aprobarea, conform legii, a unei documentatii de urbanism de tip P.U.D.

(5) Parcellele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	18
------------------------------	--	--------------------------------------	----

(6) Pentru parcelele cu o suprafata peste 5000 mp., cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

(7) Prin derogare fata de ART. 5, alin (3), pe teritoriul aferent prezentului PUZ se accepta ca cele 4 parcele noi destinate construirii de locuinte sa aiba adancimea mai mica decat lungimea laturii pe care se efectueaza accesul carosabil, iar lotul care se amenajeaza ca alee privata de acces sa aiba raportul dintre laturi mai mare de 1/3 , ca urmare a conditiilor locale specifice.

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament -

(1) In parcelarile existente, se va prelua alinierea actuala a parcelarii.

(2) In cazul in care exista o aliniere similara a cladirilor durabile cu destinatia de locuinta pe parcelele invecinate, aceasta se va prelua, cu conditia sa nu contravina prevederilor de la alin (3)

(3) Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele condiii:

Categoria strazii	L1/L1a/L1b Distanța minima fata de aliniament	L1/L1a/L1b Distanța minima fata de axul propus al strazii
Strazi cu profil transversal tip I	5,0m	16,0m
Strazi cu profil transversal tip II	5,0m	11,0m
Strazi cu profil transversal tip II'	5,0m	13,5m
Strazi cu profil transversal tip III	5,0m	9,0m-10,0m
Strazi cu profil transversal tip IV	3,0m	6,0m-7,0m
Strazi cu profil transversal tip V	3,0m	5,5m
Strazi cu profil transversal tip VI	3,0m	8,0m

(4) In cazul cladirilor insiruite, nu se admit pe parcelele de colt decat cladiri cu fatade perforate pe ambele strazi.

(5) La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.

(6) In zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor

Art. 7 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	19
------------------------------	--	--------------------------------------	----

(2) Amplasarea constructiilor se face respectand urmatoarele conditii:

- Daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat.

- Daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul cladirii existente, cu acordul notarial al vecinului.

(3) Prevederile alin. (2) se vor corobora cu prevederile art. 5 privitoare la caracteristicile parcelelor. In cazul unor contradictii intre aceste prevederi, contradictii determinate de conditiile locale specifice, amplasarea constructiilor in raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.

(4) Distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar **nu mai putin de 2,0 m**. Aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor .

(5) Distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar **nu mai putin de 0,60 m**.

(6) Prevederile alin. (4)–(5) prezinta derogari in limitele impuse de prevederile Codului Civil fata de prevederile corespunzatoare din PUZ CARTIER TRAIAN NORD.

(7) In cazul existentei, pe limita posterioara a parcelei, a calcanului unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, cladirea se va putea cupla la acest calcan, cu conditia aprobarii unei documentatii de urbanism de tip PUD care sa valideze aceasta amplasare.

(9) In cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil.

(10) Este interzisa cuplarea la calcan intre constructiile de locuinte si cladiri cu functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare.

Art. 8 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

(2) Pe aceeasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte.

(3) Construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip P.U.D., avizata si aprobata conform legii.

(4) Distanta intre doua constructii distincte amplasate pe aceeasi parcela va fi mai mare decat inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. In caz contrar se va intocmi un studiu de insorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	20
------------------------------	--	--------------------------------------	----

igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Aceasta distanta nu poate fi mai mica de 1/2 inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre constructii.

Art. 9 - Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor

(1) Pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice sau pe o parcela afectata de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip P.U.D.

(2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii P.U.D. (mentionat la art. anterior) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit..

(3) Se interzice edificarea oricaror constructii in interiorul zonei neconstruibile (zona cu interdictie de construire), definita conform studiului geotehnic si hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord” Galati si reprezentata in plansa 2.2. Zonificare functionala – Propuneri si Reglementari Urbanistice.

(4) Pentru orice constructie (cu exceptia lucrarilor de aparare si a imprejmuirilor) aflata pe o parcela afectata de riscuri naturale sau limitrofa unei astfel de zone, documentatia de tip P.U.D. sau P.U.Z. care se va intocmi pentru construire va fi fundamentata prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili conditiile amplasarii de noi constructii, precum si lucrarile necesare pentru inlaturarea sau atenuarea riscurilor si va fi avizata si aprobata conform legii.

(5) Solutiile constructive si materialele de constructie folosite vor avea in vedere situarea constructiei intr-o zona supusa riscurilor naturale.

(6) Constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

(7) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice functional.

(8) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare (zone de protectie, distante de siguranta etc. – Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

Art. 10 - Circulatii si accese

- Accese carosabile

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurata posibilitatea unui acces carosabil cu o latime de min. **4,0m** direct din drumul public.

(2) Pot deveni construibile si parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singura parcela cu acces la drumul public.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	21
------------------------------	--	--------------------------------------	----

(3) Parcelele rezultate din divizari, in cazul in care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu latime de minim **4,0 m**, devin neconstruibile pana la asigurarea indeplinirii acestei conditii..

(4) Pentru functiuni, altele decat locuirea, este obligatoriu ca accesul carosabil si pietonal sa se faca direct din drumul public (nu prin servitute de trecere)

(5) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.

(6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie sa permita accesul autospecialelor de interventie.

(7) In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie.

- Accese pietonale –

(8) Daca exista activitati de lucru cu publicul, accesese pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare.

(9) In cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang).

(10) Pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor.

Art. 11 - Stationarea autovehiculelor

(1) Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, conform HCL nr. 477/31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati.

(2) Stationarea autovehiculelor necesare altor activitati se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare.

Art. 12 - Inaltimea maxima a constructiilor

(1) Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim **45 grade**.

(2) Inaltimea maxima a constructiilor noi va fi de **10,0m** la cornisa, echivalentul a **4 (patru)** niveluri supraterane **P+2+M**.

(4) Se admite mansardarea cladirilor noi cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim **45 grade**.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	22
------------------------------	--	--------------------------------------	----

(5) Inaltimea maxima admisibila a constructiilor, masurata in planul fatadei acestora, nu va depasi distanta dintre ele si alinierea constructiilor situate pe partea opusa a strazii.

(6) In cazul regimului de construire insiruit sau cuplat se admit depasiri de **1,0 - 2,0m** numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate.

(7) In situatia in care constructia este alipita pe limita de proprietate unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, cu un regim de inaltime mai mic, se va prelua inaltimea acestei cladiri pe o lungime de minim **3,0m**. Daca diferenta este mai mare de doua niveluri racordarea se va realize in trepte.

Art. 13 - Aspectul exterior al constructiilor -

(1) Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii.

(2) Finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate.

(3) Se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale existente si imitarea materialelor naturale.

(4) Se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

(5) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor

(6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

(7) Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare.

(8) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(9) Arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :

- a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.;

- b. arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	23
------------------------------	--	--------------------------------------	----

vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.;

- c. materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
- d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

Art. 14 - Echiparea edilitara -

- (1) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona.
- (2) Autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. In mod exceptional, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la rețeaua publica.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional racordat la rețeaua publica.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere. Se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.
- (5) Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.
- (6) In cazul cladirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publica.
- (7) Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (8) Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (9) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	24
------------------------------	--	--------------------------------------	----

(10) Se interzice amplasarea rețelilor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor.

(11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

(12) Lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

(13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

(14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

(15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implică umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

Art. 15 - Spații libere și spații plantate -

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fatadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.

(3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

(4) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta.

(5) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

Art. 16 - Imprejmuiri -

1) Imprejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

(2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.

(3) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, a plasei metalice, a tablei, a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice, și a oricărui material care imită materialele naturale.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	25
------------------------------	--	--------------------------------------	----

Capitolul IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 - Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 - Procentul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M	P+2+M
insiruit	55%	1,4	2,0
cuplat	45%	1,1	1,6
izolat	40%	1,0	1,4

- (1) In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- (2) In suprafata desfasurata calculata pentru CUT maxim este inclusa si suprafata mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si/sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	26
------------------------------	--	--------------------------------------	----

VI. ANEXA

6.1. DEFINITII ŞI TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL " P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3

ALINIAMENT - limita dintre domeniul public si domeniul privat

ALINIAREA CLADIRILOR - linia imaginara pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. In cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, in spatiul dintre aliniament și alinierea cladirilor este permisa construirea imprejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri fata de cota terenului.

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

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

ANEXE ALE LOCUINTELOR - cladiri de mici dimensiuni, realizate independent de cladirea principala, destinate gararii a 1-2 mașini, adapostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adapostirii unor utilaje ce deserveşc tehnico-edilitar constructia principala sau desfaşurarii unor activitati de loisir.

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

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfaşurata a constructiei (Sd) și suprafata terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

In calculul suprafetei construite desfaşurate nu sunt incluse suprafata garajelor și a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor și ale teraselor deschise și nici cea a podurilor neutilizabile.

In cazul mansardelor, se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

CONSTRUCTII CUPLATE / INŞIRUIITE – constructii situate pe parcele diferite a caror alipire (totala sau partiala) se realizeaza pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate .

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	27
------------------------------	--	--------------------------------------	----

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

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

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

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

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

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de constructii si amenajari, continuta in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului si instituita in conformitate cu prevederile legale. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, in functie de continutul si nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerata grevata de o servitute si considerata, dupa caz, in registrul cadastral

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - inaltimea maxima, exprimata in metri, masurata intre teren și punctul cel mai inalt al acoperișului sau limita superioara a parapetului terasei. Inaltimea maxima se masoara fata de terenul cu cota maxima de nivel

INALTIMEA MAXIMA LA CORNIȘA - inaltimea maxima, exprimata in metri, masurata in planul fatadei intre teren și cea mai inalta cornișă / streășina a cladirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcatie intre parcela și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI - linia de demarcatie intre parcela și vecini, opusa aliniamentului parcelei.

S.C. 3D CONCEPT S.R.L.	P.U.Z. - DEZLIPIRE IN 5 LOTURI - MUNICIPIUL GALATI, T 55/1, P 12, Lot 3 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Pr. nr. 1906 / 2019 Faza : PUZ	28
------------------------------	--	--------------------------------------	----

PARCELARE In sensul prezentului RLU, parcelarea reprezinta operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 3 sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi inregistrate ca atare in Cartea Funciara.

Pentru ca parcelele rezultate sa poata fi construibile, operatiunea de parcelare trebuie reglementata printr-o documentatie de urbanism de tip PUZ.

Partile rezultate constituie parcele de sine statatoare și se supun tuturor exigentelor din prezentul RLU.

DIVIZARE – operatiune funciara de divizare a unei parcele in doua parti. Partile rezultate constituie parcele de sine statatoare și se supun tuturor exigentelor din prezentul RLU.

Pentru ca parcelele rezultate sa poata fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.

COMASARE – operatiune funciara de unire a doua sau mai multe parcele intr-o singura parcela. Partea rezultata constituie o parcela de sine statatoare și se supune tuturor exigentelor din prezentul RLU.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezinta raportul procentual dintre proiectia la sol a constructiei (Sc) ridicata deasupra cotei terenului natural și suprafata terenului (St). $POT(\%) = Sc / St \times 100$

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

Curtile de lumina / aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita.

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar și in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCTIILOR – distanta minima obligatorie masurata intre constructie și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanta se va masura din punctul de pe conturul constructiei (situat la cota 0,40m fata de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterala a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARA A CONSTRUCTIILOR – distanta minima obligatorie masurata intre constructie și limita posterioara a parcelei; distanta se va masura din punctul de pe conturul constructiei (situat la cota 0,40m fata de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioara a parcelei.

Intocmit :

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

Verificat : Sef proiect

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

IUNIE 2021