

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE ACCESE, CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, PARCARE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, ASIGURARE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

STRADA NICOLAE DELEANU, NR. 1E (fost BULEVARDUL SIDERURGISTILOR, NR. 50), MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI

IDENTIFICAT CU:

- Numar Cadastral 134825, EXTRAS CF 134825



FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE ACCESE, CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, PARCARE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, ASIGURARE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA : STRADA NICOLAE DELEANU, NR. 1E (fost BULEVARDUL SIDERURGISTILOR, NR. 50), MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI

BENEFICIAR:

SGM CONTRACTOR S.R.L.

SEDIU SOCIAL: MUNICIPIUL GALATI, STR. DRUMUL DE CENTURA, NR. 69, MEZANIN, JUDETUL GALATI

PROIECTANT DE URBANISM:

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

SEDIU SOCIAL: : STR.LOPĂTARULUI NR. 4, COMUNA BERCENI, ILFOV

DATA:

01.2024



FOAIE DE SEMNATURI:

ȘEF PROIECT :

Master Urb. Cătălin ONCESCU



Proiectat:

Master Urb. Olga Valusescu

Master Urb. Catalin Oncescu

Urb. Diplomat Lavinia Elena



PLAN URBANISTIC ZONAL
Regulament Local de Urbanism

CUPRINS

CAPITOLUL 1	6
I. DISPOZIȚII GENERALE	6
1. Rolul R.L.U.....	6
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism.....	7
3. Domeniul de aplicare	8
CAPITOLUL 2	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	11
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	11
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	12
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.....	13
CAPITOLUL 3	14
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA	14
11. Unitati și subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE	14
CAPITOLUL 4	15
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	15
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	16
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	16
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	17
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	17
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	17

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR	18
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	18
ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	18
ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	18
ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	19
ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	19
ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	19
ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	20
ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI	20
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	20
ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	21
CAPITOLUL 5	46
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	46
ANEXĂ	49

CAPITOLUL 1



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, pe terenul în suprafața de **9.049,00 mp** conform actelor, cu categoria de folosință intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022. **Zona de reglementare se extinde conform solicitărilor din Avizul de Oportunitate, pe o suprafață de 46313,00 mp, ce modifică parțial o parte din UTR 3 aferent PUG, în UTR 3.1., împărțit în zone și subzone funcționale.**

Adresa inițială a amplasamentului era B-dul Siderurgistilor nr. 50, ulterior, prin CERTIFICATUL DE NOMENCLATURA STRADALA SI ADRESA nr. 72315/06.04.2023 emis de Primaria Municipiului Galați s-a schimbat adresa în Strada Nicolae Deleanu nr. 1E.

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

- Nord – Strada Nicolae Deleanu;
- Est - Strada Nicolae Deleanu;
- Vest – Nr. Cad. 128824 și proprietăți private neintabulate;
- Sud – Strada Nicolae Deleanu, număr cadastral 102244 și proprietăți private neintabulate.

Pe teren se află construcții ce urmează a fi demolate:

- NC 134825-C1 – suprafață construită la sol:59,00 mp, garaj;
- NC 134825-C2 – suprafață construită la sol:574,00 mp, garaj;
- NC 134825-C3 – suprafață construită la sol:360,00 mp, garaj;
- NC 134825-C4 – suprafață construită la sol:180,00 mp, atelier mecanic;
- NC 134825-C5 – suprafață construită la sol:24,00 mp, garaj;
- NC 134825-C6 – suprafață construită la sol:72,00 mp, cabină poartă;
- NC 134825-C7 – suprafață construită la sol:58,00 mp, magazie;

Terenul reglementat ca subzonă L3 se află în proprietatea SGM CONTRACTOR S.R.L.conform act de alipire autentificat cu nr. 1266 din 13.04.2022.

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

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal în vederea **„CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE ACCESE, CAI DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI CAROSABILĂ, PARCARE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, ASIGURARE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE SĂNTIER, STRADA NICOLAE DELEANU, NR. 1E (fost BULEVARDUL SIDERURGISTILOR, NR. 50), MUNICIPIUL GALAȚI, JUDEȚUL GALAȚI**

PARCARE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, ASIGURARE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER, BULEVARDUL SIDERURGISTILOR, NR. 50, MUNICIPIUL GALATI, JUDETUL GALATI” pentru terenul in suprafata de 9.049,00 mp si pentru restul subzonelor functionale se preiau reglementari din PUZ Filesti aprobat, respectiv pe restul de suprafata pana la 46313,00 mp.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Crearea premizelor de dezvoltare functionala a teritoriului reglementat, din zona de garaje/magazie in zona cu functiunea de locuire.
- Amenajarea unor spații pentru circulație auto, pietonală și a spațiilor verzi, ce vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.
- Sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători zonei.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La elaborarea prezentului regulament s-a tinut cont de regulamentul aferent Planului General de Urbanism al Municipiului Galati aprobata cu hotararea Consiliului Local Galati nr. 62/ 26.02.2015 si de regulamentul documentatiei Plan Urbanistic Zonal Filesti aprobat cu hotararea Consiliului Local Galati nr. 450/ 28.07.2022, ale căror prevederi sunt detaliate sau modificate conform competentei planurilor urbanistice zonale în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

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

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

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

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

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Legea nr. 70/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- PUZ Filesti aprobat cu hotararea Consiliului Local Galati nr. 450/ 28.07.2022
- Planul General de Urbanism al Municipiului Galati aprobat cu Hotararea Consiliului Local Galati nr. 62/ 26.02.2015;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, UTR 3.1., subdiviziune a UTR-ului 3 din cadrul PUG-ului, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului).

Terenul reglementat în suprafața de 9.049,00 mp conform actelor, este situat în intravilan și are categoria de folosință intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022. Pentru proiect a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 02/ASMG din 27.01.2023 prin care se menționează că terenul este cuprins conform PUZ FILESTI aprobat prin HCL 450/28.07.2022 se află în zona CB- subzona destinată funcțiilor mixte, situată în afara perimetrului zonei centrale, în clădiri cu înălțime mică.

Teritoriul care urmează a fi reglementat în UTR 3.1., conform prevederilor din avizul de oportunitate are o suprafață de 46313 mp și delimitarea: la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser.

Terenul reglementat ca L3 se află în proprietatea SGM CONTRACTOR S.R.L. conform act de alipire autentificat cu nr. 1266 din 13.04.2022.

Pe teren se află construcții ce urmează a fi demolate:

- NC 134825-C1 – suprafața construită la sol: 59,00 mp, garaj;
- NC 134825-C2 – suprafața construită la sol: 574,00 mp, garaj;
- NC 134825-C3 – suprafața construită la sol: 360,00 mp, garaj;
- NC 134825-C4 – suprafața construită la sol: 180,00 mp, atelier mecanic;
- NC 134825-C5 – suprafața construită la sol: 24,00 mp, garaj;
- NC 134825-C6 – suprafața construită la sol: 72,00 mp, cabină poartă;
- NC 134825-C7 – suprafața construită la sol: 58,00 mp, magazie;

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile

regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-ului propus și pentru reglementarea circulației, profilele strazilor propuse fiind conforme cu P.U.Z Filești aprobat cu hotărârea Consiliului Local Galați nr. 450/ 28.07.2022.

Regulamentul Local de Urbanism este parte componentă din P.U.Z. și se aprobă prin Hotărâre de Consiliu Local al Municipiului Galați, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Terenul reglementat L3 în suprafața de 9.049,00 mp conform actelor, este situat în intravilan și are categoria de folosință intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022. Pentru proiect a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 02/ASMG din 27.01.2023 prin care se menționează că terenul este cuprins conform PUZ FILEȘTI aprobat prin HCL 450/28.07.2022 se află în zona CB- subzona destinată funcțiilor mixte, situată în afara perimetrului zonei centrale, în clădiri cu înălțime mică.

Teritoriul care urmează a fi reglementat, conform prevederilor din avizul de oportunitate are o suprafață de 46313 mp și delimitarea: la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser.

CAPITOLUL 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Zone cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate - Amplasamentul studiat nu afectează în nici un fel arii naturale protejate. În zona nu există zone naturale protejate.

4.2. În zona nu există arbori valoroși al căror amplasament să nu permită realizarea lucrărilor de construcție prevăzute.

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

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

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

4.6. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare.

4.7. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon (sau alți acoperitori de sol) și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

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

5.3. Expunerea la riscuri naturale – Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc).

5.4. Expunerea la riscuri tehnologice – Unitățile de construcții și amenajările propuse prin prezenta documentație, se pot amplasa în zonele neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220Kv, LEA 110 Kv, LEA 20Kv, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a conductelor de distribuție apă, a stațiilor de reglare măsurare etc.).

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor – Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei. Pentru investiția propusă, sunt respectate funcțiile propuse prin PUZ-ul aprobat pentru zona analizată.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În situația actuală se consideră aliniament Nicolae Deleanu, pe cele 3 laturi ce înconjoară amplasamentul ce a generat PUZ-ul. Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementări Urbanistice, față de aliniamentele noi constituite în urma realizării străzilor conform PUZ. Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de strada Nicolae Deleanu, pe limita sudică a terenului și cu posibilitatea de amplasare pe aliniament pentru cabina de acces/echipamente edilitare și anexe. Față de aliniamentul estic aferent străzii Deleanu se va respecta o retragere minimă de 3,0 metri, conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Față de aliniamentul nordic, se vor respecta retrageri de minim 83,10 m conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limita laterală a parcelei (limita vestică) - Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minimă față de latura vestică de 5,00 metri, cu excepția echipamentelor edilitare care se pot amplasa cu o retragere de minim 0,60 m, cu respectarea legislației. Și cu o retragere de 3,0 m față de limita estică.

6.3 Plantarea arborilor față de limitele laterale - Arborii se vor planta la o distanță de min. 1,00 metri față

de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Modernizarea circulațiilor publice

7.1.1. Se modernizează circulația conform P.U.Z. Filesti aprobat aprobat cu H.C.L. nr. 450 din 28.07.2022, cu respectarea legislatiei in vigoare, tinand cont ca prin PUZ, conform Legii nr. 350/2001, Art. 47. (2) *„Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.”* Detalierea profilelor se afla in capitolul destinat din cadrul Memoriului.

7.2. Accese și circulații

7.2.1. Accesul pe teren se va face din Strada Tecuci prin intermediul Strazii Nicolae Deleanu dar si prin B-dul Siderurgistilor, prin Strada Pictor Isser respectiv prin Strada Nicolae Deleanu.

7.2.2. In incinta se recomanda limitarea vitezei de deplasare la maxim 5km/h.

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

7.2.3. Profilele transversale ale circulațiilor de incinta vor fi stabilite in functie de legislatia in vigoare, de minim 6,0m pentru carosabil, a.i. să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002).

7.3. Staționarea autovehiculelor

7.3.1. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare.

7.3.2. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol.

7.3.2. Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022 emis de catre Primaria Municipiului Galati si conform HCL nr. 477/31.10.2019 si anume:
- 1 loc de parcare/ unitate individuala cu suprafata desfasurata de maxim 120 mp, pentru locuinte colective;
- 1,5 locuri de parcare/ unitate individuala cu suprafata desfasurata mai mare de 120 mp, pentru locuinte colective;

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Clădirile vor fi racordate la toate rețelele tehnico edilitare, conform planșelor: Reglementari echipare edilitara retea apa-canalizare si Reglementari echipare edilitara – rețele electrice, gaze naturale, telecomunicatii , parte a documentatiei de P.U.Z. Autorizarea solutiilor de bransare se va realiza doar dupa aprobarea proiectelor de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.

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

8.3. Unitatile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apa potabila sau la surse proprii de apa care sa corespunda conditiilor de calitate pentru apa potabila din legislatia in vigoare. Acestea vor fi prevazute cu instalatii interioare de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, executie si exploatare;

8.4. **Se va institui zona de protectie aferenta aductiunii de apa Premo Dn 800 mm la 10,0 m de la marginea conductei. Nu se vor executa lucrari – constructii cu fundatie sau subsoluri.** Apele uzate menajere vor fi evacuate in reseaua publica de canalizare. Apele pluviale colectate de pe platformele de parcare , drumuri de acces si eventuale ape provenite din subsol vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi.

8.5. Amplasarea rețelilor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.

8.6. Asigurarea funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale, realizarea bransamentelor și respectarea normelor și a zonelor de protecție se va realiza conform legislației în vigoare.

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

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

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

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

9.3. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

9.4. Calculul regimului de înălțime al clădirilor se va face luând în considerare înălțimea standard a nivelului pentru fiecare tip de construcție/funcțiune, fără a depăși înălțimea maximă admisă de 18,50 m pentru regimul de înălțime S+P+4E+5Eretras.

Excepții:

*Peste ultimul etaj al fiecărei clădiri se accepta un etaj tehnic pentru casa scării și echipamente tehnice, panouri de fatada.

Se reglementează modul de calculare pentru înălțimea maximă: de la nivelul trotuarului amenajat pentru spații locuibile până la nivelul coamei.

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

10.1. Spații verzi

10.1.1. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirilor sau în curți interioare 20%, din suprafața totală a terenului reglementat.

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon, se înierbează sau plantează.

10.1.3. În eventuale zone cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.1.4. Toți arborii plantați se vor retrage de la limita de proprietate cu 1,0 m pentru a nu deranja vecinătățile și nu se vor planta în zonele de acces ale mașinilor de pompieri, pentru a facilita accesul acestora.

10.1.6. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute minim spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

10.1.7. **Se propune ca V2 să fie integrat ca și subzonă funcțională în cadrul zonei L2, astfel se propun în cadrul L2, 2 subzone – L2L – zona destinată caminelor, care nu își schimbă suprafața și subzona L2V2- destinată spațiilor verzi, amenajate și aferente caminelor existente.**

Suprafața aferentă V2, respectiv 4388,00 mp, care se integrează ca și subzonă funcțională în cadrul zonei L2, respectiv ca subzonă L2V2, se menține ca și suprafața și amplasare, este interzisă diminuarea suprafeței și stramutarea acestora, conform prevederilor legale.

Pentru suprafața aferentă V3, care era amplasată pe terenul reglementat de 9049 mp, în suprafața de 284,00 mp, ținând cont că terenul este teren privat, s-a integrat această suprafață în procentul de 20% spațiu verde plantat în incintă, propus în cadrul PUZ-ului. Astfel, în suprafața de 1809,80 mp este inclusă și suprafața de 284,00 mp.

10.2. Împrejmuiri

10.2.1. Spre limitele laterale ale terenului, împrejmuirea va fi opacă sau transparentă și mascată cu gard viu, amplasată pe un soclu opac, din beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totală de 2,5 a împrejmuirii. Se permit și alte tipuri de împrejmuiri, care să se înscrie în contextul urban.

10.2.2. Pe elementele structurale verticale ale împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafață de până la 2,0mp.

10.2.3. Se admite spre stradă lipsa împrejmuirilor, dar cu posibilitatea de a separa domeniul public de cel privat prin borduri sau garduri vii etc.

10.3. Iluminatul public

10.3.1. Iluminatul stradal, din incintă, poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus orientat de sus în jos, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

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

CAPITOLUL 3

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reglementarea și studierea unui teritoriu mai amplu, conform anexei nr. 1, a avizului de Oportunitate nr. 2/ ASMG din 27.01.2023, teritoriul este delimitat la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser. Zona a fost delimitată astfel încât să cuprindă vecinătățile construite asupra cărora investiția propusă poate produce impact direct.

Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare. Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL /P.U.Z. se propune reglementarea subzonei L3 - ansamblu rezidențial cu locuințe colective, aparthotel, echipamente aferente locuirii, zona de agrement etc..

11. 1. Reglementările existente:

Conform PUG Municipiul Galați terenul se încadrează în UTR 3 – Zona locuințe individuale Filești.

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

P.O.T existent	14,66%	P.O.T existent conf PUG Municipiul Galati	45%
C.U.T. Existent	0,15	C.U.T existent conf PUG Municipiul Galati	1.5
Rh max	P	RHmax existent conf PUG Municipiul Galati	P+2E

Pe teren a fost aprobat si PUZ Filesti aprobat, pentru terenul reglementat sunt urmatoorii indicatori: CB – Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, in cladiri de inaltime mica:

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max. conf PUZ Filesti	50%
C.U.T max. conf PUZ Filesti	2,0
RHmax conf PUZ Filesti	P+2E+M(10,0 m la cornisa) sau P+3E (13,0m la atic)

11.2. Reglementari propuse**Indicatori urbanistici propusi – subzona L3**

P.O.T max	45%
C.U.T maxim	1,8
Rhmax	S+P+4E+5Er, maxim 18,50m

Exceptii:

*Peste ultimul etaj al fiecarei cladiri se accepta un etaj tehnic pentru casa scarii si echipamente tehnice, panouri de fatada.

CAPITOLUL 4**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

In zona studiata sunt cuprinse mai multe subzone ce au fost reglementate prin PUZ Filesti, aprobat.

In cadrul Regulamentului Local de Urbansim se reglementeaza pentru terenul cuprins in CU, o subzona L3, iar pentru restul de terenuri cuprinse in in zona de studiu, se preia reglementarea din PUZ Filesti, exceptie facand zona de la vest de terenul analizat, care in baza analizelor efectuate si in baza recomandarilor comisiei de urbanism din cadrul PMG, careia i s-a schimbat reglementarea din zona CB si L1, intr-o reglementare unitara pentru intreaga zona, respectiv zona CBL.

Se propune ca V2 sa fie integrat ca si subzona functionala in cadrul zonei L2, astfel se propun in cadrul L2, 2 subzone – L2L – zona destinata caminelor, care nu isi schimba suprafata si subzona L2V2- destinata spatiilor verzi, amenajate si aferente caminelor existente.

Suprafata aferenta V2, respectiv 4388,00 mp, care se integreaza ca si subzona functionala in cadrul zonei L2, respectiv ca subzona L2V2, se mentine ca si suprafata si amplasare, este interzisa

diminuarea suprafeței și stramutarea acestora, conform prevederilor legale.

Pentru suprafața aferentă V3, care era amplasată pe terenul reglementat de 9049 mp, în suprafața de 284,00 mp, ținând cont că terenul este teren privat, s-a integrat această suprafață în procentul de 20% spațiu verde plantat în incintă, propus în cadrul PUZ-ului. Astfel, în suprafața de 1809,80 mp este inclusă și suprafața de 284,00 mp.

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

L3 – SUBZONA LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN CLADIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE

Ulterior PUZ-ului, se permite autorizarea directă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L3:

Sunt admise:

- locuințe colective, cu partiu obisnuit;
- parcaje la sol și subterane;
- amenajarea spațiilor cu elemente de iluminat urban, mobilier urban, artă urbană, paviment, amenajări vegetale pentru crearea unor zone de așteptare, odihnă, joacă, sport recreere, locuri de joacă pentru copii;
- imprejmuiuri;
- echipamente edilitare subterane și supraterane, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.
- aparthotel

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3:

Utilizări admise cu condiționări:

Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, agenții imobiliare etc și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului cărui a s-a schimbat destinația.

În cazul conversiei parțiale a unor spații din clădirile de locuit în funcțiuni de servicii:

- nu va fi afectată structura de rezistență a clădirii;
- finisajele exterioare vor fi păstrate total sau parțial;
- nu vor fi modificate sau reduse spațiile comune de acces în clădire;
- nu vor fi utilizate spațiile exterioare comune pentru extinderea activității sau vor fi create zone comune noi;
- nu vor fi afectate vegetația medie sau înaltă existentă;

- nu vor fi produse poluare sau incomodări de nici o natură;
- vor fi asigurate locuri suplimentare de parcare pentru noile funcțiuni;
- se admite reconversia partiala a clădirilor din locuinte in spatii pentru birouri, servicii, sedii administrative cu conditia sa mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta si sa se respecte legislatia adecvata.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L3:

Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros și mic-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- autobaze;

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L3:

Se admit dezmembrări ale parcelei de **9.049** mp, in vederea identificării suprafețelor ce se vor ceda ulterior Municipiului Galați – domeniului public, pentru realizarea tramei stradale aprobate prin P.U.Z. (a se citi prezentul regulament impreuna cu Plansa de Regim juridic si Circulatia terenurilor).

Se permit dezmembrări pentru parcele destinate parcarii si celor pentru echipamente.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3:

Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Aliniament propus este aliniamentul aferent strazii Deleanu pe cele 3 laturi ale parcelei. Fata de aliniamentul propus se propun retrageri conform plansei de Reglementari. Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă,

cu retragerile minime mentionate in plansa de Reglementari Urbanistice, fata de aliniamentele noi constituite in urma realizarii strazilor conform PUZ.

-Se vor respecta retrageri de minim 5,00m fata de strada Nicolae Deleanu, pe limita sudica a terenului si cu posibilitatea de amplasare pe aliniament pentru cabina de acces/echipamente edilitare si anexe.

-Fata de aliniamentul nordic, se vor respecta retrageri conform Plansei de Reglementari Urbanistice, retragerile sunt variabile, minim 3,0 m.

-Fata de aliniamentul estic se impune o retragere de minim 3,0 metri.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

L3:

Amplasarea clădirilor față de limita laterala a parcelei (limita vistica) - Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minima fata de latura vistica de 5,00 metri, cu exceptia echipamentelor edilitare care se pot amplasa cu o retragere de minim 0,60 m, cu respectarea legislatiei respectiv cu o retragere minima de 3,00metri fata de latura estica, conform Plansei de Reglementari Urbanistice.

Fata de limita laterala se impune respectarea retragerii pentru zona de protectie aferenta conductei de apa de pe amplasament.

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

L3:

Distanța între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Echipamentele edilitare se pot amplasa la o distanta de minim 0,60 de limita de proprietate actuala.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3:

Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3,50m.

Dezvoltarea propusa va acomoda din punct de vedere al circulatiilor o trama stradala cu profile transversal unitare. Se vor păstra profilele din P.U.Z. Filesti pentru toate strazile din domeniu public.

Accesul pe teren se va face din Strada Tecuci prin intermediul Strazii Nicolae Deleanu dar si prin B-dul Siderurgistilor, prin Strada Pictor Isser respectiv prin Strada Nicolae Deleanu.

Dimensionarea acceselor si a circulatiilor de incinta se va face astfel incat sa permita accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, la nivelul solului.

Profilul străzilor sunt conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata si respecta dimensiuni din PUZ Filesti.In toate cazurile este obligatorie dispunerea de semne de circulatie aprobate conform legii.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3:

Toate locurile de parcare aferente se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile.

Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1388 din 11.11.2022 emis de catre Primaria Municipiului Galati si conform HCL nr. 477/31.10.2019 si anume:

- 1 loc de parcare/ unitate individuala cu suprafata desfasurata de maxim 120 mp, pentru locuinte colective;

- 1,5 locuri de parcare/ unitate individuala cu suprafata desfasurata mai mare de 120 mp, pentru locuinte colective;

Locurile de parcare vor fi amenajate in subsoluri, la sol astfel incat sa respecte numarul minim solicitat de legislatie;

Locurile de parcare amenajate la sol, vor respecta distanta minima de 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile ulterioare.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, la nivelul solului si in subsol.

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

-pentru restul functiunilor se aplica reglementarea din PUZ Filesti.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3:

Se admite un Regim maxim de inaltime = S+Parter+4 etaje+etaj 5 retras, cu inaltimea maxima propusa = 18,50 m *, respectiv S+Parter+4 etaje cu inaltimea maxima de 15,50 m, ce se citește conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Exceptii:

*Peste ultimul etaj al fiecarei cladiri se accepta un etaj tehnic pentru casa scarii si echipamente tehnice, panouri de fatada.

Se reglementeaza modul de calculare pentru inaltimea maxima: de la nivelul trotuarului amenajat pentru spatii locuibile pana la nivelul coamei.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3:

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.

Se interzic utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente;

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

L3:

Clădirile vor fi racordate la toate rețelele tehnico edilitare, conform planșelor: Reglementari echipare edilitara retea apa-canalizare si Reglementari echipare edilitara – rețele electrice, gaze naturale, telecomunicatii , parte a documentatiei de P.U.Z. Autorizarea solutiilor de bransare se va realiza doar dupa aprobarea proiectelor de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia. Se pot modifica trasee si solutii tehnice, daca in procesul de avizare de la faza DTAC se modifica solutia, numai cu avizul autoritatilor.

Toate lucrarile de bransament se vor executa dupa realizarea proiectelor de executie, autorizate de autoritati conform legii.

Toate bransamentele se vor realiza ingropat, conform legislatiei in vigoare.

In interiorul parcelei se vor amenaja spatii pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere, care vor respecta conditionalitatile din Ordinul MS nr. 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare. Se permite amenajarea acestora si in subsolul cladirilor sau in spatii inchise special destinate, cu respectarea normelor legale.

Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în cadrul zonelor / distanțelor de siguranță / protecție ale infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare .

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**L3:**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Se va asigura un procent minim de **20%** spatiu verde din suprafața totală a terenului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

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

Pentru suprafata aferenta UTR-ului de V3, care era amplasata pe terenul reglementat de 9049 mp, in suprafata de 284,00 mp, tinand cont ca terenul este teren privat, s-a integrat aceasta suprafata in procentul de 20% spatiu verde plantat in incinta, propus in cadrul PUZ-ului. Astfel, in suprafata de 1809,80 mp este inclusa si suprafata de 284,00 mp.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**L3:**

Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public. Împrejurimile vor fi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi de maxim 2,50 m.

Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

Pe elementele structurale verticale ale împrejurimii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafața de până la 2,0mp.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

L3: Procentul de ocupare a terenului maxim - 45%.

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

L3: Coeficientul de utilizare a terenului maxim - 1,8.

CBL - Subzonă destinată funcțiunilor mixte, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, INCLUSIV LOCUIRE, în clădiri de înălțime mică

(1) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil7.. Sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general.

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate și spații publice amenajate;

- Parcaje la sol, supraterane și subterane;

- Locuire, servicii și echipamente aferente;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuire individuală

(2) Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc);

(3) Sedii de companii și firme;

(4) Investiții publice;

(5) Activități ale profesiilor liberale

(6) Activități artizanale și manufactură, nepoluante

(7) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;

(8) Servicii de formare – informare;

(9) Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale, județene sau centrale (administrație publică, instituții publice descentralizate la nivel județean).

(10) Unități de învățământ cu respectarea legislației specifice în vigoare

(11) Unități de sănătate cu respectarea legislației specifice în vigoare

(12) Biserici și alte edificii de cult.

(13) Structuri de vânzare cu suprafață mică (vezi Anexa 5.1.);

(14) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții, altele decât showroom ș.a.);

(15) Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare;

(16) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

(17) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;

(18) Parcaje la sol, supraterane și subterane;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea turismului
- (2) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);
- (3) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (2) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (3) Oricare alte utilizări

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se consideră a fi construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții aliniamentul / deschiderea minimă este de 8,0m și suprafața minimă a terenului este de 200mp.
- (2) Pentru imobilele ce adăpostesc în exclusivitate instituții publice (unități de învățământ, unități de sanatate, cultură), suprafața minimă va respecta prevederile RGU și normativele tehnice în vigoare.
- (3) Pentru parcelele noi, raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei trebuie să fie maxim 1/4 iar frontul la stradă de minim 8,0m
- (4) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D., care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele și clădirile învecinate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor amplasa față de aliniamentul parcelei la o distanță de minim 3,0m (acolo unde nu există țesut constituit), iar acolo unde există țesut constituit se vor amplasa la alinierea existentă.
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- (1) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) sau a unor centre comerciale de dimensiuni medii și mari se pot amplasa doar în regim de construire izolat.

(2) Distanțele minime față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei vor fi de 2,0m (de o parte) și 1,0m (de cealaltă parte). Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 3,0m.

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

1) Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al R.L.U. PUZ Filesti.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al R.L.U. PUZ Filesti.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă construcțiilor va fi de 7,0m la cornișă (P+1+M) sau 10,0m la atic (P+2)

(2) Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 100%.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

(2) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.

(3) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

(4) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

(5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

(6) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.

(7) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

(8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.

(9) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Anexa 5.1).

- (10) Se interzice folosirea culorilor tari și/sau stridente (violet, roz și altele asemenea).
- (11) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (12) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al R.L.U. PUZ Filesti.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.9. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri, al R.L.U. PUZ Filesti
- (2) Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Este interzisă realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.
- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public.
- (3) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât cele de la art. (1), împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime, iar partea superioară va fi transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu.
- (4) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât cele de la art. (1), stâlpii de susținere ai împrejmuirilor către domeniul public, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (5) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil.
- (6) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale

plastice sau care imită materiale naturale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) POT_{max} = 50%

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

(1) CUT_{max} = 1,5

(2) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

(3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor;

(4) Dacă o construcție nouă este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

L1- Subzona LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ.

În subzona L1 predomină locuirea pe parcelă, în construcții cu regim de înălțime mic. Subzona de tip L1 ocupă aproape în totalitate U.T.R. 3 și U.T.R. 19 din cadrul PUG-ului.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire individuală.

Funcțiuni complementare:

- Servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

(1) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil¹⁴. Sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuire individuală

(2) Investiții publice;

- (3) Unități comerciale cu suprafață mică și alimentație publică, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate până la ora 22.00.
- (4) Unități de învățământ: creșe și grădinițe private, cu respectarea legislației în vigoare;
- (5) Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00).
- (6) Activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00) (de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc).
- (7) Construcții anexe.
- (8) Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție
- (9) Locuri de joacă pentru copii.
- (10) Parcaje la sol, supraterane și subterane ;
- (11) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pensuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- (2) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) nepoluante, cu grad redus de perturbare a locuirii, care să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme pe zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 18:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (3) Schimbarea destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (2) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (3) Oricare alte utilizări;

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se consideră a fi construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții: aliniamentul / deschiderea minimă este de 8,0m și suprafața minimă a terenului este de 200mp
- (2) Pentru parcelele noi, raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei trebuie să fie maxim 1/4 iar frontul la stradă de minim 8,0m.
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D., care să

ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele și clădirile învecinate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor amplasa față de aliniamentul parcelei la o distanță de minim 3,0m (acolo unde nu există țesut constituit), iar acolo unde există țesut constituit se vor amplasa la alinierea existentă
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- (1) Distanțele minime față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei vor fi de 2,0m (de o parte) și 1,0m (de cealaltă parte). Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (2) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 3,0m.

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

Distanța între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al R.L.U. PUZ Filesti

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al R.L.U. PUZ Filesti
- 2) Se va respecta HCL de asigurare locuri de parcare de la nivelul Municipiului Galati, valabil la momentul autorizării.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de 10,0m la cornișă (P+2+M) sau 13,0m la atic (P+3).

(2) Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 100%.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
- (3) Se vor evita pastişele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (7) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.
- (8) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (9) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;
 - c. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.
- (10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Se aplica prevederile din Cap. 2.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al R.L.U.. PUZ Filesti.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.9. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi, al R.L.U. PUZ Filesti
- (2) Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Se interzice realizarea de împrejurimi opace către domeniul public. Împrejurimile vor fi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 m.

(2) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) POT_{max} = 50%

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

(2) CUT_{max} = 2,0

(1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

(2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

L2 – Zona LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE – SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE

Se propun în cadrul L2, se propun 2 subzone functionale:

-subzona L2L – zona destinată caminelor, care nu își schimbă suprafața și

-subzona L2V2- destinată spațiilor verzi amenajate și aferente caminelor existente.

Se propune ca UTR-ul V2 ce a fost propus în PUZ Filești să fie integrat ca și subzona funcțională în cadrul UTR-ului L2, astfel se propun în cadrul L2, 2 subzone – L2L – zona destinată caminelor, care nu își schimbă suprafața și subzona L2V2- destinată spațiilor verzi, amenajate și aferente caminelor existente.

Suprafața aferentă UTR-ului de V2, respectiv 4388,00 mp, care se integrează ca și subzona funcțională în cadrul UTR-ului L2, respectiv ca subzona L2V2, se menține ca și suprafața și amplasare, este interzisă diminuarea suprafeței și stramutarea acestora, conform prevederilor legale.

L2L- subzona de LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE – SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE (caminele existente)

În subzona L2L locuirea se desfășoară în construcții existente de apartamente de înălțime medie H_{max} cornișă=19,0m (P+4). Aceste construcții se găsesc fie grupate în ansambluri.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Locuirea colectivă în clădiri existente.

Funcțiuni complementare:

- Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

- Echipamente publice edilitare aferente locuirii

(1) În ansamblurile de locuințe colective existente se păstrează parcelarul existent, fiind interzisă divizarea parcelelor.

(2) Sunt interzise extinderi ale spațiilor comerciale de la parter sau modificări ale conformării inițiale a fațadelor blocurilor, indiferent de funcțiune, exceptând cazurile în care acestea sunt reglementate prin alte acte administrative cu caracter normativ, inclusiv de la nivel local.

(3) Sunt exceptate de la alineatul anterior operațiunile de reabilitare termică. Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.

(4) Autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate sau a construcțiilor care nu respectă prevederile autorizației de construire.

(5) Se interzice schimbarea în locuințe și alte funcțiuni decât cele prevăzute în proiectul inițial a destinației spațiilor de la subsolul și demisolul clădirilor de locuit existente.

(6) Se interzic mansardarea / supraetajarea blocurilor. Este permisă numai realizarea podurilor neutilizabile, operațiune obligatorie pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe colective (doar cele existente).

(2) Investiții publice;

(3) Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea).

(4) Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție;

(5) Locuri de joacă;

(6) Dotări aferente echipării tehnico-edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

(7) Parcaje la sol, supraterane și subterane.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, agenții imobiliare etc și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului cărui a s-a schimbat destinația.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;

(2) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra

pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

(3) Oricare alte utilizări.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se menține situația existentă.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se menține situația existentă, dacă aceasta corespunde cu prevederile din proiectul inițial al clădirii. În caz contrar, autoritățile publice sunt îndreptățite să solicite revenirea la proiectul inițial, prin desființarea construcțiilor neautorizate și a construcțiilor care nu respectă autorizația de construire.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

Se menține situația existentă.

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

(1) Se menține situația existentă.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al R.L.U. PUZ Filesti

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al R.L.U. PUZ Filesti.

(2) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Municipiului Galați) din limita P.U.Z. Filești Galați, ocupate de construcțiile de garaje sau alte construcții amplasate pe terenul Municipiului Galați cu contract de închiriere, constituie zone destinate reconfigurării și amenajării urbane. În funcție de resursele publice disponibile, coroborate cu necesitățile populației, garajele vor fi desființate, urmând ca terenurile să fie ocupate de investiții publice.

Se va respecta HCL de asigurare locuri de parcare aprobat la nivelul Municipiului Galati, valabil la momentul autorizării.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Se menține situația existentă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), se admite realizarea, în cursul operațiunilor de reabilitare termică, a unor poduri nelocuibile, cu un acoperiș cu panta maximă de 20 grade, numai cu acordul asociației de proprietari și al proprietarilor direct afectați și cu condiția ca acesta să se realizeze pe toată suprafața terasei construcției. Este interzisă utilizarea în orice fel a acestor spații de către locatari (depozitare, spații locuibile etc) pe toată durata lor de existență. La realizarea podurilor se vor respecta cu strictețe normele privitoare la siguranța la foc a construcțiilor, conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de intervenții:

1a. Lucrări de modificare structurală: consolidare, extindere

1b. Lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției

1c. Lucrări de reabilitare: reabilitare termică, reabilitarea instalațiilor, reabilitarea fațadelor pe întreg tronsonul/segmentul de bloc.

1d. Lucrări de intervenție de primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare

Toate lucrările menționate mai sus se vor realiza conform prevederilor L. 50/1991.

(2) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

(3) Intervențiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate; finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

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

(5) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora¹⁷.

(6) La construcțiile existente, în cazul oricaror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente) se vor menține prevederile proiectului inițial (finisajele și materiale de construcții, culoare, elementele decorative orizontale/verticale), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

(7) În cazul intervențiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea). Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.

(8) Pentru firme și afișaj se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Se aplica prevederile din Cap. 2.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al RLU PUZ Filesti.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor aferente ansamblurilor de locuințe colective existente se va realiza conform Anexei nr. 5.3. a R.L.U. PUZ Filesti.

(2) Nu se vor diminua sub nici o formă spațiile verzi existente.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se interzice realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) POT din proiectul inițial = POT propus – nu sunt permise densificări.

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

(2) CUT din proiectul inițial = CUT propus

(3) Excepție de la alineatele de mai sus fac proiectele pentru investiții publice, caz în care POT și CUT se pot majora în funcție de cerințele acestora.

Subzona L2V2 – spații verzi

(1) Se propune ca V2 din PUZ Filești aprobat să fie integrat ca și subzona funcțională în cadrul zonei L2, astfel se propun în cadrul L2 subzona L2V2- destinată spațiilor verzi, amenajate și aferente căminelor existente.

(2) Suprafața aferentă V2 din PUZ Filești, respectiv 4388,00 mp, care se integrează ca și subzona funcțională în cadrul zonei L2, respectiv ca subzona L2V2, se menține ca și suprafața și amplasare, este interzisă diminuarea suprafeței și stramutarea acestora, conform prevederilor legale.

(3) Este interzisă mutarea, diminuarea spațiilor verzi.

(4) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare a spațiilor plantate să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului, etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/ reglementările/ cartările/ etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.

(5) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare a spațiilor verzi să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).

(6) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în "Registrul local al spațiilor verzi" Municipiul Galați precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.

(7) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (1), (2) și (3), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și le zonele plantate.

(8) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.

(9) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite, etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban, etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

(10) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa II.3. Reglementări urbanistice - Organizarea circulației). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

(11) În zona de protecție a cursurilor de apă (cf. Anexa 5.2), este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.

(1) Pentru orice construcție/ lucrare amplasate pe parcele incluse integral sau parțial în zonele de siguranță și de protecție a căilor ferate se va solicita avizul administratorului căilor ferate și avizul Ministerului Transporturilor.

(2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 5.2), se pot amplasa doar instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(3) În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

(4) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

(12) În zona de protecție a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 5.2) pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

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

(14) Tăierea arborilor se va cu autorizația autorității locale abilitate. Orice modificare adusă efectivului vegetal va fi menționată în "Registrul local al spațiilor verzi" Municipiul Galați..

(15) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zonele funcționale V2.

(17) Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, excepție făcând panourile de informare și orientare cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați aprobat prin H.C.L. Galați.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații plantate.
- (2) Mobilier urban și echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.
- (3) Platforme, circulații pietonale
- (4) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate sau pentru evacuarea ghenelor pentru gunoi aferente blocurilor.
- (5) Spații de odihnă și petrecere a timpului liber pentru riverani, spații de socializare
- (6) Platforme de depozitare a gunoierului menajer

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (2) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (3) Oricare alte utilizări
- (4) Este interzisă orice modificare de suprafața a spațiilor verzi sau stramutarea acestora.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform plansei de Ilustrare Urbanistică, nu se vor modifica suprafețele și locația spațiilor verzi.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare. Pe spații verzi nu sunt permise clădiri.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare. Pe spații verzi nu sunt permise clădiri.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI

PARCELĂ

Nu este cazul

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile și accesele vor fi realizate conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

- (1) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- (2) În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- (3) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban, etc.)
- (4) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere.
- (5) Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon).

Accese carosabile:

- (6) L2V2 - Se va asigura accesul auto restricționat din circulațiile carosabile publice prin intermediul aleilor pietonale ocazional carosabile (pentru întreținere, evacuare, aprovizionare etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- (7) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (8) L2V2 - Conform normativelor, circulațiile carosabile vor îngloba și circulațiile velo atunci când acestea nu au spații dedicate.

Accese pietonale:

- (9) Accesele pietonale trebuie să permită circulația în condiții optime pentru toate tipurile de utilizatori pedestri (incluzând persoanele cu dizabilități, persoane cu cărucioare de copii, femei gravide, copii, bătrâni, etc).
- (10) Suprafețele minerale pietonale vor avea, de regulă, un grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere.
- (11) Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)]
- (12)L2 V2 - În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.
- (13) Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Sunt admise construcții din structuri ușoare, cu înălțime maximă la cornișă de 4.0m, desfășurate pe un nivel suprateran.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Volumele elementelor construite înglobate de spațiile verzi se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.

(2) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.

(3) Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.

(4) Fațadele vor fi tratate în mod egal.

(5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

(6) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Se aplica prevederile din plansa de Reglementari edilitare.

(2) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesul ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere. Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)]

(3) Pentru toate subzonele de tip V se va asigura un iluminat unitar stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța și confortul tuturor utilizatorilor, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj - vezi Art.1, alin. (1). Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.

(4) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban dedicat pentru întreaga zonă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se aplica prevederile din Cap. 2.9. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri, al prezentului R.L.U

(4) V2 - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 85%.

(6) În amenajarea spațiilor verzi, se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. De regulă, pentru aceste spații se vor utiliza esențe puțin pretențioase față de condițiile pedo-staționale și rezistente la poluare. Vor fi preferate specii și forme vegetale cu cerințe minimale cu privire la lucrările de întreținere.

(7) Va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a

temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelișului foliar, diminuarea curenților de aer ce se formează între blocuri, etc și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.

(10) Nivelul erbaceu va fi reprezentat doar acolo unde există cantitatea de lumină necesară dezvoltării în bune condiții a acestui tip de efectiv vegetal. Pentru realizarea suprafețelor verzi se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformătionale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște). În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii așa-zis înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră). Pentru spațiile înierbate întrebunțate în mod curent de locuitori se vor utiliza amestecuri adaptate, cu o înălțime redusă a plantelor componente și o rezistență sporită la călcare.

(11) Se va evita utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).

(15) V2 - De regulă, suprafețele pietonale centrale vor fi separate de zonele plantate prin intermediul unor elemente constructive care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de ședere, coșuri de gunoi, etc.

(17) V2 - Pentru a evita perturbarea activităților specifice zonelor rezidențiale, spațiile de tip V2 nu vor îngloba echipamente sau dotări specifice pentru locurile de joacă.

(18) Caracterul estetic al spațiilor de tip V2 va fi subliniat prin introducerea unor accente vegetale sau valorificarea celor existente.

(25) Se va avea în vedere faptul că elementele vegetale arborescente trebuie să fie amplasate astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora la ajungerea la maturitate a speciilor.

(26) Pentru fiecare arbore se va asigura o suprafață minimă permeabilă în jurul trunchiului de 4 metri pătrați.

(27) Exemplarele arborescente debilitate complet, vor fi înlocuite pe termen scurt cu speciile alese, rămânând ca restul efectivului vegetal de acest tip să fie înlocuit doar atunci când este cazul, în conformitate cu prevederile "Registrului local al spațiilor verzi" Municipiul Galați.

(28) La nivel arbustiv se vor utiliza paliere de înălțime diferite (arbuști de talia I, II sau III) în funcție de relațiile vizuale și spațiale ce se doresc a fi stabilite.

(29) În amenajări se va utiliza un material săditor de o calitate superioară pentru realizarea grupurilor sau inserarea de exemplare solitare.

(30) Pentru a permite dezvoltarea în bune condiții a arborilor, precum și pentru a garanta siguranța construcțiilor și a instalațiilor, arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3.00 m de acestea.

(31) Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).

(32) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arbori.

(33) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile "Registrului local al spațiilor verzi" Municipiul Galați cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Către zona de acces a publicului, fâșiile plantate vor putea fi separate de restul amenajărilor cu ajutorul

unor amenajări vegetale continue, de înălțime medie (inclusiv ”gard viu”) sau cu elemente constructive (parapet / soclu) cu o înălțime de aproximativ 0.45 metri și o lățime de circa 0.50 metri, care să permită șederea/așteptarea. Suprafețele orizontale ale acestor elemente constructive vor asigura scurgerea apelor pluviale către suprafețele verzi/libere .

(2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

nu este cazul.

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

nu este cazul.

V3 - Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar precum și în lungul arterelor de circulație

Pentru suprafața aferentă V3 propusă în PUZ Filești, care era amplasată pe terenul reglementat de 9049 mp, în suprafața de 284,00 mp, ținând cont că terenul este teren privat, s-a integrat această suprafață în procentul de 20% spațiu verde plantat în incintă, propus în cadrul PUZ-ului. Astfel, în suprafața de 1809,80 mp este inclusă și suprafața de 284,00 mp.

Această subzonă este specifică spațiilor amplasate de-a lungul tramei stradale din zona de studiu precum și spațiilor amplasate în lungul infrastructurii tehnice (căi de comunicație feroviare). Subzona include spațiile plantate și circulațiile pietonale înglobând, de asemenea, mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

Conform Legii nr. 24/2007, art. 4, alin. m) aceste spații verzi sunt plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Realizarea unor plantații de aliniament viabile și adecvate, alcătuite din esențe rezistente la poluare și nepretențioase față de condițiile pedio-staționale;
- Realizarea de amenajări care să contribuie la crearea unui spațiu agreabil (prin umbră, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) care să ofere un decor interesant pe tot parcursul anului;
- Diferențierea tramei stradale majore prin crearea de aliniamente realizate din esențe cu calități estetice superioare (colorit deosebit al frunzișului de toamnă / textura specială a frunzișului / înflorire spectaculoasă / etc.), utilizându-se cu precădere specii de talia I și II, cu o creștere și o formă a coroanei care să permită deplasarea pietonală și perceperea vizuală a spațiului în bune condiții;
- Utilizarea unor specii arborescente neutre (fără valențe estetice importante), înglobând cu precădere esențe

de talia II și III - pentru restul tramei stradale;

- Realizarea unor spații, în lungul căilor de circulație, care să conțină zone vegetalizate, cu trasee pietonale coerente și ușor de folosit pentru toate tipurile de utilizatori (persoane cu dizabilități, copii, bătrâni, etc.), care să ofere, pe lângă protecție și confort, posibilitatea de delectare;
- Realizarea coborârii nivelului trotuarelor la cota carosabilului, în zonele de intersecție a circulației auto cu traseele pietonale, pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori;
- Sporirea confortului prin realizarea de spații umbrite generoase și prin oferirea unei protecții optime față de circulația auto;
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu nevoile de utilizare;
- Îndepărtarea împrejmuirilor care fragmentează în prezent spațiul;
- Remodelarea/ reabilitarea zonelor pietonale astfel încât acestea să ofere un confort sporit și să nu permită apariția de conflicte între diverse tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare.
- În zonele de protecție a infrastructurii tehnice (infrastructura feroviară) se va avea în vedere plantări cu rol de protecție, utilizarea de specii care să nu afecteze elementele de infrastructură terestră și aeriană;

(1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

(3) Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.

(4) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare a spațiilor plantate să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a orașului, etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/ reglementările/ cartările/ etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.

(5) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare a spațiilor verzi să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).

(6) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în "Registrul local al spațiilor verzi" Municipiul Galați precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.

(7) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (1), (2) și (3), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la

efectivul vegetal și le zonele plantate.

(8) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.

(9) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite, etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal(cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban, etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

(10) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa II.3. Reglementări urbanistice - Organizarea circulației). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

(11) În zona de protecție a cursurilor de apă (cf. Anexa 5.2), este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.

(1) Pentru orice construcție/ lucrare amplasate pe parcele incluse integral sau parțial în zonele de siguranță și de protecție a căilor ferate se va solicita avizul administratorului căilor ferate și avizul Ministerului Transporturilor.

(2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 5.2), se pot amplasa doar instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(3) În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

(4) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

(12) În zona de protecție a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 5.2) pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

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

(14) Tăierea arborilor se va cu autorizația autorității locale abilitate. Orice modificare adusă efectivului vegetal va fi menționată în "Registrul local al spațiilor verzi" Municipiul Galați..

(15) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zonele funcționale V1, V2, V3, V4, V5.

(16) Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, excepție făcând panourile de informare și orientare cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați aprobat prin H.C.L. Galați.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații plantate.
- (2) V3 - Mobilier urban și echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ
- (3) Circulații ocazional carosabile, pietonale care tranzitează subzonele de tip V3 în vederea realizării accesului către parcelele adiacente.
- (4)- Spații plantate cu rol de protecție

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor realizate pe baza unor studii de specialitate

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (2) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (3) Oricare alte utilizări

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform plansei de REGLEMENTARI.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

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

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite, a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile și accesele vor fi realizate conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

(1) Accesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.

(2) În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.

(3) Diferențierea între accesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban, etc.)

(4) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere.

(5) V3 - Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori adiacente subzonelor V3 sau cele ce tranzitează subzonele V3 să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare.

(6) V3 - Se va asigura accesul auto restricționat din circulațiile carosabile publice prin intermediul aleilor pietonale ocazional carosabile (pentru întreținere, evacuare, aprovizionare etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.

(7) V3 – este permisă realizarea de alei ocazional carosabile, care tranzitează subzona de tip V3, în vederea realizării acceselor către parcelele adiacente

(8) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

(09) V3- Conform normativelor, circulațiile carosabile vor îngloba și circulațiile velo atunci când acestea nu au spații dedicate.

Accese pietonale:

(10) Accesele pietonale trebuie să permită circulația în condiții optime pentru toate tipurile de utilizatori pedestri (incluzând persoanele cu dizabilități, persoane cu cărucioare de copii, femei gravide, copii, bătrâni, etc).

(11) Suprafețele minerale pietonale vor avea, de regulă, un grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al R.L.U. PUZ Filesti.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Sunt admise construcții din structuri ușoare, cu înălțime maximă la cornișă de 4.0m, desfășurate pe un nivel suprateran.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Volumele elementelor construite înglobate de spațiile verzi se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.
- (3) Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- (4) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesul ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere.

- (3) Pentru toate subzonele de tip V se va asigura un iluminat unitar stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța și confortul tuturor utilizatorilor, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj. Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (4) V3 - Spațiile vor îngloba echipamente și dotări minimale, numărul și poziționarea acestora fiind calibrate în concordanță cu nevoile constatate in-situ.
- (5) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban dedicat pentru întreaga zonă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 85%.

În amenajarea spațiilor verzi, se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. De regulă, pentru aceste spații se vor utiliza esențe puțin pretențioase față de condițiile pedo-staționale și rezistente la poluare. Vor fi preferate specii și forme vegetale cu cerințe minimale cu privire la lucrările de întreținere.

Va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelișului foliar, diminuarea curenților de aer ce se formează între blocuri, etc și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.

Nivelul erbaceu va fi reprezentat doar acolo unde există cantitatea de lumină necesară dezvoltării în bune condiții a acestui tip de efectiv vegetal. Pentru realizarea suprafețelor verzi se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu: amestecurile de pajiște). În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii așa-zis înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră). Pentru spațiile înierbate întrebuintate în mod curent de locuitori se vor utiliza amestecuri adaptate, cu o înălțime redusă a plantelor componente și o rezistență sporită la călcare.

Se va evita utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor). Pentru aliniamentele amplasate de-a lungul arterelor care nu fac parte din trama majoră a cartierelor vor fi utilizate cu precădere specii arborescente neutre (fără valențe estetice importante) de talia II și III.

La selectarea speciilor, se va ține cont de faptul că, la nivel de oraș, niciuna dintre speciile de aliniament nu va depăși ca pondere 10 % din totalul efectivului vegetal de acest tip (arbori de aliniament).

Pentru acoperirea solului suprafețelor verzi care înglobează arborii de aliniament, se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie.

În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.

Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformaționale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște).

În cazuri extreme, pe tronsoanele pe care, din diverse motive, aceste benzi verzi nu pot fi realizate se va proceda la acoperirea respectivelor zone doar cu pavaje permeabile, care să permită infiltrarea apelor pluviale și să ofere posibilitatea aerisirii solului.

Se va avea în vedere faptul că elementele vegetale arborescente trebuie să fie amplasate astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora la ajungerea la maturitate a speciilor.

Pentru fiecare arbore se va asigura o suprafață minimă permeabilă în jurul trunchiului de 4 metri pătrați.

Exemplarele arborescente debilitate complet, vor fi înlocuite pe termen scurt cu speciile alese, rămânând ca restul efectivului vegetal de acest tip să fie înlocuit doar atunci când este cazul, în conformitate cu prevederile ”Registrului local al spațiilor verzi” Municipiul Galați.

La nivel arbustiv se vor utiliza paliere de înălțime diferite (arbuști de talia I, II sau III) în funcție de relațiile vizuale și spațiale ce se doresc a fi stabilite.

În amenajări se va utiliza un material săditor de o calitate superioară pentru realizarea grupurilor sau inserarea de exemplare solitare.

Pentru a permite dezvoltarea în bune condiții a arborilor, precum și pentru a garanta siguranța construcțiilor și a instalațiilor, arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3.00 m de acestea.

Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).

Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arbori.

Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile ”Registrului local al spațiilor verzi” Municipiul Galați cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Către zona de acces a publicului, fâșiile plantate vor putea fi separate de restul amenajărilor cu ajutorul unor amenajări vegetale continue, de înălțime medie (inclusiv ”gard viu”) sau cu elemente constructive (parapet / soclu) cu o înălțime de aproximativ 0.45 metri și o lățime de circa 0.50 metri, care să permită șederea/așteptarea. Suprafețele orizontale ale acestor elemente constructive vor asigura scurgerea apelor pluviale către suprafețele verzi/libere.

(2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

nu este cazul.

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

nu este cazul.

CAPITOLUL 5

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se prezinta mai jos bilantul teritorial pe terenul reglementat cuprins in cadrul Certificatului de urbanism, proprietate SGM Contractor SRL:

	TEREN REGLEMENTAT			
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții	1.327,00 mp	14,66%	4.072,05 mp	45%
Teren neamenajat	7.722,00 mp	85,34%	-	-
Circulații			2.108,15 mp*	23,3%
Platforme - locuri de parcare			1059,00 mp	11,7%
Spațiu plantat în incintă	-		1.809,80 mp	20%
Suprafata desfașurată	1.327,00 mp		16.288,20 mp	
P.O.T. max.	50% - conf. PUZ Filesti		45%	
C.U.T. max.	2 - conf. PUZ Filesti		1.8	
Regim de înălțime max.	P+2E+M/ P+3E - conf. PUZ Filesti		S+P+4E+5Er (18,50 m)	
Total	9.049,00 mp	100%	9.049,00 mp	100%

*Se rezerva o suprafata de aproximativ 52,0 mp pentru realizare profil Strada Nicolae Deleanu conform PUZ Filesti

Se prezinta mai jos bilantul teritorial pe zone functionale din intregul arealul studiat, respectiv UTR
3.1. propus, compus din zone si subzone functionale:

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - UTR 3.1		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu		46313	100	46313	100
Zona functionala - Zona spatiilor verzi					
V2 - Subzona spatii verzi aferente locuintelor de tip condominiu		4388	9.47%	se integreaza in UTR L2 in subzona L2V2	
V3 - Subzona spatii verzi de protectie fata de infrastructura tehnico-edilitara si infrastructura de transport rutier si feroviar precum si in lungul arterelor de circulatii		875.5	1.89%	591.5	1.28%
Zona functionala L - Locuinte si functiuni complementare					
L1 - Subzona locuire individuala in cladiri de inaltime mica		15396.2	33.24%	8061	17.41%
L2 - Subzona locuire colectiva in cladiri cu inaltime medie	L2V2	4546.2	9.82%	4388	9.47%
	L2L			4546.2	9.82%
L3 - Subzona ansamblu de locuinte colective		0	0.00%	9049	19.54%
Zona functionala C - Zona destinata functiunilor mixte					
CB - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului zonei centrale, in cladiri de inaltime mica		8366	18.06%	0	0.00%
CBL - Subzonă destinată funcțiunilor mixte, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, în clădiri de înălțime mică		3390	7.32%	10725.2	23.16%
GC - Gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara					
GC - Subzona pentru gospodarie comunala si echipamente tehnico-edilitara		82	0.00%	0	0.00%
Cai de comunicatie/stationarea autovehiculelor					
Circulatii carosabile/parcaje si pietonale		12741.1	27.51%	19677.3	42.49%

Se propune ca V2 propus prin PUZ Filesti sa fie integrat ca si subzona functionala in cadrul zonei L2, astfel se propun in cadrul L2, se propun 2 subzone – L2L – zona destinata caminelor, care nu isi schimba suprafata si subzona L2V2- destinata spatiilor verzi, amenajate si aferente caminelor existente.

Suprafata aferenta V2, respectiv 4388,00 mp, care se integreaza ca si subzona functionala in cadrul zonei L2, respectiv ca subzona L2V2, se mentine ca si suprafata si amplasare, este interzisa diminuarea suprafetei si stramutarea acestora, conform prevederilor legale.

Pentru suprafata aferenta V3 propus prin PUZ Filesti, care era amplasata pe terenul reglementat de 9049 mp, in suprafata de 284,00 mp, tinand cont ca terenul este teren privat, s-a integrat aceasta suprafata in procentul de 20% spatiu verde plantat in incinta, propus in cadrul PUZ-ului. Astfel, in suprafata de 1809,80 mp este inclusa si suprafata de 284,00 mp.

Întocmit,

Urb. diplomat Lavinia OTELEA

Master urb. Olga VALUSESCU

Verificat,

Master urb. Catalin ONCESCU



ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

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

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

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

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

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile

destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

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

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

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

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

PROIECT DE HOTARARE
nr. 64 din 07.02.2024

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 3, zona delimitată la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser, generat de imobilul din Str. Nicolae Deleanu nr. 1E (fost Siderurgiștilor, nr. 50), nr. cadastral 134825; nr. Carte Funciară 134825.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucheanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 183045/20.09.2023, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 3, zona delimitată la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser, generat de imobilul din Str. Nicolae Deleanu nr. 1E (fost Siderurgiștilor, nr. 50), nr. cadastral 134825; nr. Carte Funciară 134825, în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective (S+P+4E+5E_{retras} și dotările aferente (amenajare accese, căi de circulație pietonală și carosabilă, parcare, spații verzi, împrejmuire, asigurare utilități, organizare de șantier), individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 3, zona delimitată la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser, generat de imobilul din Str. Nicolae Deleanu nr. 1E (fost Siderurgiștilor, nr. 50), nr. cadastral 134825; nr. Carte Funciară 134825, în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective (S+P+4E+5E_{retras} și dotările aferente (amenajare accese, căi de circulație pietonală și carosabilă, parcare, spații verzi, împrejmuire, asigurare utilități, organizare de șantier), beneficiar S.C. SGM Contractor S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 3, zona delimitată la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser, generat de imobilul din strada Nicolae Deleanu nr. 1E (fost Siderurgiștilor, nr. 50), nr. cadastral 134825; nr. Carte Funciară 134825., în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective (S+P+4E+5E_{retras} și dotările aferente (amenajare accese, căi de circulație pietonală și carosabilă, parcare, spații verzi, împrejmuire, asigurare utilități, organizare de șantier).

Urmare a solicitării S.C. SGM Contractor S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 3, zona delimitată la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser, generat de imobilul din strada Nicolae Deleanu nr. 1E (fost Siderurgiștilor, nr. 50), nr. cadastral 134825; nr. Carte Funciară 134825., în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective (S+P+4E+5E_{retras} și dotările aferente (amenajare accese, căi de circulație pietonală și carosabilă, parcare, spații verzi, împrejmuire, asigurare utilități, organizare de șantier), conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

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

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU



RAPORT DE SPECIALITATE
NR. 25733 / 08.02.2024

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, Instituția Arhitect Șef propune analizarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1388 din 11.11.2022 în vederea construirii unui "ansamblu de locuințe colective, amenajare accese, căi de circulație pietonală și carosabilă, parcare, spații verzi, împrejurimi, asigurare utilități, organizare de șantier", generat de imobilul din municipiul Galați, **UTR 3, Str. Nicolae Deleanu nr. 1E (fost Siderurgiștilor, nr. 50)**, nr. cadastral 134825; nr. Carte Funciară 134825.

Inițiatoul, **S.C. SGM Contractor S.R.L.**, solicită realierea unor construcții cu funcțiunea de ansamblu de locuințe colective (S+P+4E+5E_{retas}) și dotările aferente.

Parcela care a generat P.U.Z este situată în zona central-vestică a municipiului, are suprafața de 9 049mp și aparține initiatorului S.C. SGM Contractor S.R.L., conform Act de Alipire, autentificat cu nr.1266 din 13/04/2022 de notar public Razvan Craciun și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr.39121/12.05.2022, de către O.C.P.I. Galați.

Pe parcela care a generat P.U.Z. se afla amplasate urmatoarele construcții ce se vor desființa:

- NC 134825-C1 – suprafața construită la sol:59,00 mp, garaj;
- NC 134825-C2 – suprafața construită la sol:574,00 mp, garaj;
- NC 134825-C3 – suprafața construită la sol:360,00 mp, garaj;
- NC 134825-C4 – suprafața construită la sol:180,00 mp, atelier mecanic;
- NC 134825-C5 – suprafața construită la sol:24,00 mp, garaj;
- NC 134825-C6 – suprafața construită la sol:72,00 mp, cabina poarta;
- NC 134825-C7 – suprafața construită la sol:58,00 mp, magazie;

Conform Avizului de Oportunitate nr. 2 /ASMG din 27.01.2023, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată teritoriul este delimitat la nord de strada Nicolae Deleanu și strada Tecuci, la sud de strada Nicolae Deleanu, la est de strada Nicolae Deleanu și la vest de strada Pictor Iosif Iser. Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 46 313mp.

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019 și P.U.Z. - "Filești" aprobat prin H.C.L. 450/28.07.2022, zona studiată se află în intravilanul municipiului Galați, **UTR 3 – zona locuințe individuale Filești subzonă CB - Subzonă destinată funcțiunilor mixte**, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în clădiri de înălțime mică, unde există următoarele reglementări: funcțiunea dominantă a zonei: Instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general. Funcțiuni complementare: Spații plantate și spații publice amenajate; Parcaje la sol, supraterane și subterane; Servicii și echipamente aferente; Utilizări Admise: servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc); sedii de companii și firme; investiții publice; echipamente și dotări sportive; activități ale profesiilor liberale; activități artizanale și manufactură, nepoluante, servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare – informare; instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale, județene sau centrale (administrație publică, instituții publice descentralizate la nivel județean), unități de învățământ, unități de sănătate, biserici și alte edificii de cult, structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie, showroom-uri în construcții special amenajate, spații și platforme pentru comerț în aer liber, stații pentru alimentare cu carburanți; servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții, altele decât showroom ș.a.), hoteluri și alte facilități de cazare, unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto, construcții

aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală, spații plantate, locuri de joacă pentru copii; parcaje la sol, supraterane și subterane;

- P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 0,2;
- regim de construire: izolat, cuplat, înșiruit;
- regim de înălțime maxim admis: 10,0 m la cornișă (P+2E+M) sau 13,0 m la atic (P+3E);
- suprafață minimă parcelă: 200m, deschidere minimă: 8m;
- retragerea minimă față de aliniament: 3m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 2m/1m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 3m;

Prin documentația de urbanism P.U.Z. se propune modificarea funcțiunilor admise prin introducerea locuirii colective cu regim de înălțime S+P+4E+5E_{retras}, H_{maxim}: 18,5m, ca funcțiune admisă și modificarea indicatorilor urbanistici în limita legislației în vigoare: POT maxim 45%, CUT maxim 1,8.

Zona studiată prin P.U.Z. se intitulează **UTR 3.1** și va cuprinde următoarele subzone funcționale:

- zona mixtă CBL ;
- zonă locuire și funcțiuni complementare L1, L2 și L3;
- zona spații verzi V3;

Funcțiuni admise propuse pentru subzona **L3 - Locuire colectivă în clădiri de înălțime medie** (parcela care a generat PUZ): locuințe colective, cu partiu obisnuit; parcaje la sol și subterane; amenajarea spațiilor cu elemente de iluminat urban, mobilier urban, artă urbană, paviment, amenajări vegetale pentru crearea unor zone de așteptare, odihnă, joacă, sport recreere, locuri de joacă pentru copii; împrejmuiri; echipamente edilitare subterane și supraterane, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe, aparthotel.

P.O.T. maxim: 45%, C.U.T. maxim: 1,8

- regim de construire: izolat, cuplat, înșiruit;
- regim de înălțime maxim admis: S+P+4E+5E_{retras}, H_{maxim}: 18,5m;
- suprafață minimă parcelă 9 049mp / se admit dezmenbrări;
- retragerea minimă față de aliniament: 5m/3m;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 5m/3m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5m;

În afara parcelei care a generat PUZ, pentru restul de terenuri cuprinse în zona de studiu se preiau reglementările din PUZ - Filești, excepție făcând zona de vest careia i s-a schimbat încadrarea din zona CB și L1, într-o reglementare unitară pentru întreaga zonă, respectiv zona CBL. Se propune ca V2 să fie integrat ca și subzonă funcțională în cadrul zonei L2, astfel se propun în cadrul L2, 2 subzone – L2L – zona destinată caminelor, care nu își schimbă suprafața și subzona L2V2- destinată spațiilor verzi, amenajate și aferente caminelor existente. Suprafața aferentă V2, respectiv 4388,00 mp, care se integrează ca și subzonă funcțională în cadrul zonei L2, respectiv ca subzona L2V2, își menține suprafața și amplasarea, fiind interzisă diminuarea suprafeței și strămutarea acestora, conform prevederilor legale. Pentru suprafața aferentă V3, care era amplasată pe terenul reglementat de 9049 mp, în suprafața de 284,00 mp, tinând cont că terenul este teren privat, s-a integrat această suprafață în procentul de 20% spațiu verde plantat în incintă, propus în cadrul PUZ-ului. Astfel, în suprafața de 1809,80 mp este inclusă și suprafața de 284,00 mp.

- circulații și accesuri: circulația principală în zonă se realizează prin intermediul str. Tecuci, str. Pictor Isser și str. Nicolae Deleanu. Accesul carosabil și pietonal la parcela care a generat PUZ se va realiza atât din zona de nord-est cât și din zona sudică a acesteia. Este obligatorie asigurarea unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3,50m. Se propune modernizarea circulațiilor existente în zonă conform profilelor stradale reglementate prin P.U.Z. Filești. Accesul la parcela care a generat PUZ se va realiza din str. Tecuci, prin intermediul Strazii Nicolae Deleanu dar și prin b-dul Siderurgistilor, prin strada Pictor Isser respectiv prin str. Nicolae Deleanu. Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în incintă unde se vor proiecta parcări conform prevederilor H.C.L. nr. 477/31.10.2019 și anume: 1 loc de parcare/ unitate individuală cu suprafața desfasurată de maxim 120 mp, pentru locuințe colective; 1,5 locuri de parcare/ unitate individuală cu suprafață desfasurată mai mare de 120 mp, pentru locuințe colective.

- echipare tehnico-edilitară: Zona dispune de utilitățile necesare. Construcțiile se vor racorda la rețelele publice de echipare edilitară existente. Extinderile de rețele sau mărimi de capacitate ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse se vor realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Se va institui zona de protecție aferentă aducțiunii de apă Premo Dn 800 mm la 10,0 m de la marginea conductei. Nu se vor executa lucrări – construcții cu fundație sau subsoluri. Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare. Apele pluviale colectate de pe platformele de

parcare, drumuri de acces și eventuale ape provenite din subsol vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi.

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

Bilantul teritorial al suprafețelor:

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - UTR 3.1		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu		46313	100	46313	100
Zona functionala - Zona spatiilor verzi					
V2 - Subzona spatii verzi aferente locuintelor de tip condominiu		4388	9.47%	se integreaza in UTR L2 in subzona L2V2	
V3 - Subzona spatii verzi de protectie fata de infrastructura tehnico-edilitara si infrastructura de transport rutier si feroviar precum si in lungul arterelor de circulatii		875.5	1.89%	591.5	1.28%
Zona functionala L - Locuinte si functiuni complementare					
L1 - Subzona locuire individuala in cladiri de inaltime mica		15396.2	33.24%	8061	17.41%
L2 - Subzona locuire colectiva in cladiri cu inaltime medie	L2V2	4546.2	9.82%	4388	9.47%
	L2L			4546.2	9.82%
L3 - Subzona ansamblu de locuinte colective		0	0.00%	9049	19.54%
Zona functionala C - Zona destinata functiunilor mixte					
CB - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului zonei centrale, in cladiri de inaltime mica		8366	18.06%	0	0.00%
CBL - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica		3390	7.32%	10725.2	23.16%
GC - Gospodarie comunală si echipare tehnico-edilitara					
GC - Subzona pentru gospodarie comunală si echipamente tehnico-edilitara		82	0.00%	0	0.00%
Cai de comunicatie/stationarea autovehiculelor					
Circulatii carosabile/parcaje si pietonale		12741.1	27.51%	19677.3	42.49%

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

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 183045 din 20.09.2023 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 97 - 244866/11.12.2023, înaintăm spre dezbatere și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

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

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

ȘEF SERVICIU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

