

PROIECT DE HOTARARE
nr. 720 din 29.11.2023

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 3, aferent străzii Tecuci, nr. 236 (zona delimitată la nord de strada 8 Martie, la sud de strada Tecuci, la est de strada Crinului, la vest de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17).

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

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

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

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

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

Având în vedere dispozițiile art. 56, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și punctul 29 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 152047/03.08.2023, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 3, aferent străzii Tecuci, nr. 236 (zona delimitată la nord de strada 8 Martie, la sud de strada Tecuci, la est de strada Crinului, la vest de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17). în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare teren, împrejmuire, accese, bransamente și desființare construcții existente, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 3, aferent străzii Tecuci, nr. 236 (zona delimitată la nord de strada 8 Martie, la sud de strada Tecuci, la est de strada Crinului, la vest de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17). în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare teren, împrejmuire, accese, bransamente și desființare construcții existente, beneficiar S.C. Benzenpec Import Export 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, U.T.R. 3, aferent străzii Tecuci, nr. 236 (zona delimitată la nord de strada 8 Martie, la sud de strada Tecuci, la est de strada Crinului, la vest de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17). în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare teren, împrejmuire, accese, bransamente și desființare construcții existente.

Urmare a solicitării S.C. Benzenpec Import Export S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, U.T.R. 3, aferent străzii Tecuci, nr. 236 (zona delimitată la nord de strada 8 Martie, la sud de strada Tecuci, la est de strada Crinului, la vest de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17). în vederea realizării unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare teren, împrejmuire, accese, bransamente și desființare construcții existente, 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 BUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE

NR. 246706/12.12.2023

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, **U.T.R. 3**, aferent străzii **Tecuci, nr. 236** (zona delimitată la nord de strada 8 Martie, la sud de strada Tecuci, la est de strada Crinului, la vest de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17).

Inițiatorul, **S.C. Benzenpec Import Export S.R.L.**, solicită realizarea realizarea unor construcții cu funcțiunea de **locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare teren, împrejmuire, accese, bransamente și desființare construcții existente.**

Parcela care a generat P.U.Z este situată în partea central-vestică a municipiului, are numărul cadastral 4984 / carte funciară nr. 105284, suprafața de 2 423mp și aparține inițiatorului S.C. Benzenpec Import Export S.R.L., conform Contract de vânzare autenticat cu nr. 1046/13.05.2022 de notar public Aurelian Daniel Cloșcă și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 12828/15.02.2022, de O.C.P.I. Galați.

Zona studiată prin P.U.Z. are suprafața de 17 100mp și este delimitată la nord de strada 8 Martie, la sud de strada Tecuci, la est de strada Crinului, la vest de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17.

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, zona studiată se află încadrată în intravilanul municipiului Galați, **U.T.R. 3 – Zona locuințe individuale Filești**. Funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); Conform P.U.Z. - "Filești" aprobat prin H.C.L. 450/28.07.2022 amplasamentul este încadrat în subzona funcțională **CB - Subzonă destinată funcțiilor mixte**, situată în afara perimetrului Zonei Centrale, în clădiri de înălțime mică, unde avem 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 artisanale 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 cu respectarea legislației specifice în vigoare; unități de sănătate cu respectarea legislației specifice în vigoare; 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 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. max. = 50% ;
- C.U.T. max. = 2;
- spațiu verde: 20%;
- regim de înălțime maxim admis: P+2E+M / Hmaxim:10m/13m;
- suprafață minimă parcela 200mp/ deschidere minimă: 8m;
- retragerea minimă față de aliniament: la aliniament 3m / respectare aliniere dominantă;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 2m /1m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 3m;

In zonă există edificate construcții cu funcțiunea de locuințe individuale ce au un regim de înălțime dominant: parter.

Prin elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. se propune completarea cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare locuirii, urmând a fi eliminate funcțiunile incompatibile cu locuirea.

Prin propunerea de construire cladiri cu funcțiuni de locuințe colective cu dotari aferente, se solicită completarea secțiunii de utilizări funcționale din subzona CB, cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare locuirii precum și creșterea regimului de înălțime reglementat în zonă.

UTR 3 - CB.1 cuprinde o subzonă funcțională: *Subzona destinată funcțiilor mixte, locuințe și funcțiuni complementare locuirii.*

Utilizări admise: servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare bancare, de asigurari etc); sedii de companii si firme; Investitii publice; echipamente si dotari sportive; activitati ale profesiilor liberale; activitati artisanale si manufactura, nepoluante; servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare - informare; institutii, servicii si echipamente publice ale autoritatilor publice locale, judetene sau centrale (administratie publica, institutii publice descentralizate la nivel judetean); unitati de învățământ; unități de sănătate; biserici și alte edificii de cult, structuri de vanzare cu suprafață mică sau medie; showroom-uri in constructii special amenajate; spatii si platforme pentru comert in aer liber; statii pentru alimentare cu carburanti; servicii si echipamente pentru activitati socio-culturale (centre culturale, muzee, spatii pentru expozitii, altele decat showroom s.a.); hoteluri și alte facilități de cazare; unități de alimentare publică individuale sau aferente structurilor de cazare; spatii de comercializare a autovehiculelor, service-uri si vulcanizari auto, spalatorii auto; construcții aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locală; spatii plantate, locuri de joaca pentru copii; parcaje la sol, supraterane si subterane; locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

- P.O.T. max. = 50% ;
- C.U.T. max. = 2;
- spațiu verde: 20%;
- regim de înălțime maxim admis: P+4E+M sau 5Eretras / Hmaxim:19,5m la streășină;
- suprafață minimă parcela 200mp/ deschidere minimă: 8m;
- retragerea minimă față de aliniament: la aliniament 5,7m la sud /
respectare aliniere dominantă, la nord;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 3m /6m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim 3m;
- circulații și accesuri: circulația carosabilă principală în zonă se realizează pe strada 1Decembrie 1918

și strada Tecuci. Accesul pietonal și carosabil se realizează direct din str. Tecuci și str. 8 Martie. Accesul la parcela care a generat P.U.Z. se va realiza direct din strada Vezuviului. Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conform H.C.L nr. 477 /31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati.

- echipare tehnico-edilitară: zona dispune de dotările edilitare necesare. În zona studiată există rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale. Beneficiarul și

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	17100.00	100.00	17100.00	100.00
L1- Locuire individuala in cladiri de inaltime mici	6086.00	35.59	6086.00	35.59
CBL - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica	5339.00	31.22	2855.00	16.69
CBL.1 - Subzona destinata functiunilor mixte, inclusiv locuire	0.00	0.00	2484.00	14.53
V3 - Spatii verzi de protectie fata de infrastructura tehnico-edilitara, de transport rutier si in lungul arterelor de circulatie	866.00	5.06	866.00	5.06
Circulatii carosabile si pietonale	4809.00	28.13	4809.00	28.13

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

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, 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. 152047 din 03.08.2023 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 61- 152470/ 03.08.2023, 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 JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat: Trăistaru Dragoș./29.11.2023



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 152.047/03.08.2023

Conform Legii 350/2001 - art. 47 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

Zona de studiu este delimitată la nord - de strada strada 8 Martie, la sud de - strada Tecuci, la est - de strada Crinului, la vest - de limitele de est ale imobilelor proprietate privată din strada Tecuci nr. 242 și strada 8 Martie nr. 17, obiectiv de investiție - "Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare teren, împrejmuire, accese, brășamente și demolare construcții existente" - generat de imobilul din municipiului Galați, strada Tecuci nr. 236, număr cadastral 4984 - număr de Carte Funciară 1105248 - inițiatori SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin reprezentant d-nul Radu Șerban-Niță

Elaborator: arh. Sebastian Săvescu, S.C. Sam Ideas S.R.L., Iași, sat Valea Lupului, com. Valea Lupului, str. Victoriei, nr.70, cam. 6, Tel: 0744262191, e-mail: sebastian@samideas.ro.

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 9004/16.01.2023, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator /Instituția Arhitect Șef; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat / elaboratorul documentației de urbanism, nu a identificat proprietarii din zona studiată, solicitând sprijinul Instituției Arhitectului Șef.

Instituția Arhitectului Șef a identificat proprietarii din zona de studiu și anume: Mirza Monica și Mirza Mihaela, Banu Ion, Moroca Gheorghe și Silviea, Birladeanu Floarea, Iftimie Angelica și Catargiu Jan, Seban Daniela și Nicușor-Ionuț, Maxineanu Ilie și Rica, Chirică Valentin-Emilian și Oana, Pintilie Daniela, Soca Iulian și Daniela, Ursu Carmen și Paul, Ivascu Marius și Emilia, Raileanu Ramona-Loredana și Ionel, Oceanu Bogdan și Mihaela, Petrescu Costică, Iordan și Maria, Nour Ana Maria, Postolache Lucian, Timofte Maranda, Cojocaru Valerian, Cojocaru Marcel, Albert Lucian și Adriana, Gheorghiu Constantin, Chiriloaie Mihaela și Florin-Marian, Enache-Renghea Virgiania Oana și Renghea Dorina, Cojocaru Petrica, Ioan Ioana Cristina și Ionuț Cristian, Radinschi Dumitru, Camelia-Gabriela și Cristian-Constantin, Maftei Lenuța și Săndel, Axente Iordan, Axente Floarea, Olareanu Ileana și Grigorov Maria, Stanescu Gheorghe și Augustina, Despe Elena, Ilies Neli și Neculai.

Totodată investitorul privat / elaboratorul documentației de urbanism a afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici prezentate în model, amplasate în loc vizibil pe parcela care a generat intenția elaborării planului urbanistic zonal și în cel puțin trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

Instituția Arhitectului Șef a afișat la sediul Primăriei municipiului Galați și a postat pe site-ul Primăriei anunțul public privind elaborare P.U.Z., și a notificat proprietarii din zona studiată mai sus amintiți.

În perioada de informare și consultare a publicului s-au înregistrat obiecțiuni / sugestii din partea proprietarilor, astfel:

- Doamna Timofte Maranda, domnul Postolache Lucian, domnul Banu Ion și domnul Ivascu Marius au transmis dezacordul privind investiția, motivat de faptul că viitoarele lucrări pot afecta structura clădirilor existente. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresele înregistrate la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 149795/01.08.2023, 149787/01.08.2023, 149784/01.08.2023 respectiv 149884/01.08.2023 (anexate) transmise în termen legal, conform legislației în vigoare.

- Doamnele Mirza Monica și Mirza Mihaela au transmis observații cu privire la încălcarea intimității și la afectarea locuinței odată cu începerea lucrărilor de construire aferente investiției. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 147333/27.07.2023 (anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

• Domnul Axente Iordan a transmis dezacordul cu propunerile făcute pentru noua investiție invocând faptul că nu dorește să-i fie demolată casa părintească . Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 149797/01.08.2023 (anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

• Doamna Ana -Maria Nour a transmis dezacordul cu investiția propusă fără a specifica motivul. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 149791/01.08.2023 (anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au mai înregistrat alte obiecțiuni sau sugestii.

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

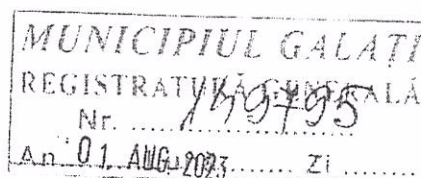
Având în vedere prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările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

Arhitect Șef,
Cristian Salmen

Șef Birou Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof

SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 147529/27.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat in jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

(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.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme:***

- organizarea retelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINEȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 aliniat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație:

1. imobilul de la adresa mai sus menționată ar putea fi deteriorat în urma lucrărilor și procedurilor de construcție de implică acest proiect, imobilul aflându-se în imediata apropiere a zonei de studiu menționată în notificarea dumneavoastră.

Conform legislației în vigoare, pentru prezentul PUZ a fost întocmit studiul geotehnic care confirmă stabilitatea generală a terenului, urmând ca la faza Autorizației de Construire să se realizeze studiul geotehnic detaliat. În baza acestuia și împreună cu proiectul de structură și de excavare, se va stabili sistemul de fundare, măsurile pentru asigurarea stabilității generale și locale a amplasamentului studiat și

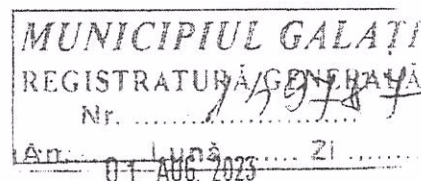
a vecinatatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 148839/31.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat în jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

(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.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categoria generale de probleme:***

- organizarea retelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINEȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ. NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită țin cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 aliniat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observatie:

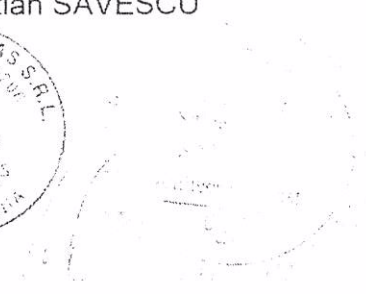
imobilul de la adresa mai sus menționată ar putea fi deteriorat în urma lucrărilor și procedurilor de construcție de implică acest proiect, imobilul aflându-se în imediata apropiere a zonei de studiu menționată în notificarea dumneavoastră.

Conform legislației în vigoare, pentru prezentul PUZ a fost întocmit studiul geotehnic care confirmă stabilitatea generală a terenului, urmând ca la faza Autorizației de Construire să se realizeze studiul geotehnic detaliat. În baza acestuia și împreună cu proiectul de structură și de excavatie, se va stabili sistemul de fundare, măsurile pentru asigurarea stabilității generale și locale a amplasamentului studiat și

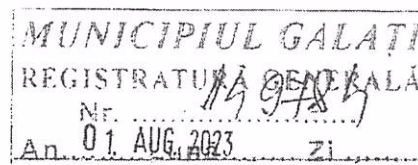
a vecinatatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutiia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 148015/28.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat în jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

(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.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme:***

- organizarea retelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- *indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);*
- *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- *statutul juridic și circulația terenurilor;*
- *delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);*
- *masuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);*
- *menționarea obiectivelor de utilitate publică;*
- *masuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;*
- *reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.*

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINEȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 alineat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație:

1. imobilul de la adresa mai sus menționată ar putea fi deteriorat în urma lucrărilor și procedurilor de construcție de implică acest proiect, imobilul aflându-se în imediată apropiere a zonei de studiu menționată în notificarea dumneavoastră.

Conform legislației în vigoare, pentru prezentul PUZ a fost întocmit studiul geotehnic care confirmă stabilitatea generală a terenului, urmând ca la faza Autorizației de Construire să se realizeze studiul geotehnic detaliat. În baza acestuia și împreună cu proiectul de structură și de excavație, se va stabili sistemul de fundare, măsurile pentru asigurarea stabilității generale și locale a amplasamentului studiat și

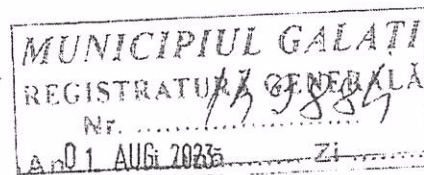
a vecinatatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutia Arhitect Șef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 149766/01.08.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat în jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

(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.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme:***

- organizarea retelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINEȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită țin cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 aliniat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație:

1. Nu sunt de acord cu viitoarea construcție, deoarece lucrările ce vor fi executate la realizarea ei, va afecta cu siguranță structura construcțiilor existente în acest moment, inclusive a subsemnatului.

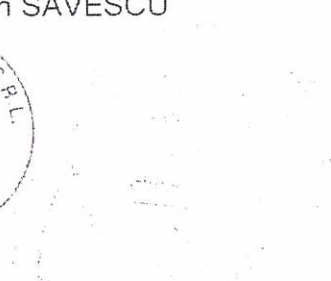
Conform legislației în vigoare, pentru prezentul PUZ a fost întocmit studiul geotehnic care confirmă stabilitatea generală a terenului, urmând ca la faza Autorizației de Construire să se realizeze studiul geotehnic detaliat. În baza acestuia și împreună cu proiectul de structură și de excavatie, se va stabili sistemul de fundare, măsurile pentru asigurarea stabilității generale și locale a amplasamentului studiat și

a vecinatatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

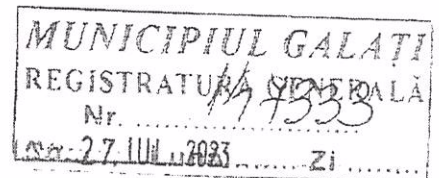
De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Totodata, propunerea de construire constructii cu functiunea de locuinte colective, precum si propunerea de demolare a constructiilor existente din prezenta documentatie de urbanism se refera la terenul aflat oin proprietatea SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



T. Baloru - Balentof 27.07.2023.



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL

Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter

Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutiua Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 140151/18.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente propus a fi amplasat in jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata cu nr. 140151/18.07.2023 la Primaria Galati.

Observatie:

Ca urmare a notificarii primite nr. 137320/ 13.07.2023, subsemnatele Mirza Monica si Mirza Mihaela precizam ca nu suntem de acord cu aceasta constructie. Nu respecta in primul rand intimitatea proprietatii alaturate, aerul se va lua de tot, avand in vedere ca suntem o familie de bolnavi cu dispozitive medicale, casa fiind de constructie veche.

Conform Codului Civil, art. 615 – Distanța minimă pentru fereastra de vedere:

- (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
- (2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Prin prezenta documentatie de urbanism, se propune retragerea constructiilor propuse astfel:

- la Str. Tecuci: minim 6.00m fata de limitele laterale de proprietate.
- la str. 8 Martie: minim 3.00m, respectiv 6.00m fata de limitele laterale de proprietate.

Mentionam ca prin documentatiile anterioare de urbanism aprobate, se puteau amplasa constructii noi cu regim de inaltime P+2E+M (parter, 2 etaje si mansarda) sau P+3E (parter si 3 etaje), direct in baza autorizatiei de construire, astfel:

Distanțele minime fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei vor fi de 2,0m (de o parte) si 1,0m (de cealalta parte). Aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor.

Observatie

Cand vor incepe constructia la acest imobil pamantul se va tasa si imi va afecta peretii cladirii. Mentionez ca prin fata portii mele sunt conductele de apa calda de la Combinatul Siderurgic, gardul care ma desparte de imobilul de la 236 a fost construit in comun cu fostul Atlas SA. Inainte la Atlas pe zona respectiva era un parc cand a fost contruita casa mea.

Avand in vedere situatia prezentata si discutand cu persoanele din jurul imobilului care locuiesc in zona aproape de imobilul 236 am hotarat sa nu fim de acord cu aceasta propunere abuziva de contruire.

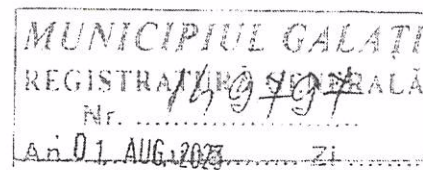
Conform legislatiei in vigoare, pentru prezentul PUZ a fost intocmit studiul geotehnic care confirma stabilitatea generala a terenului, urmand ca la faza Autorizatiei de Construire sa se va realiza studiul geotehnic detaliat. In baza acestuia si impreuna cu proiectul de structura si de excavatie, se va stabili sistemul de fundare, masurile pentru asigurarea stabilitatii generale si locale a amplasamentului studiat si a vecinatatilor, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare, astfel incat proprietatile invecinate sa nu fie afectate.

De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutiia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 147530/27.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat în jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

(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.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme:***

- organizarea retelei stradale;*
- zonificarea functionala a terenurilor;*
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*

- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINEȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită țin cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 alineat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observatie:

1. Nu intelegem cu e posibil ca o firma cu capital privat, cu cod CAEN 7739 - Activitati de inchiriere si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile si cu 31 de angajati sa faca propuneri legate de planuri de urbanism propuneri agreeate de primaria Galati prin Institutia Arhitectului Sef.

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 alineat (2): Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

Avand in vedere cele mentionate anterior, conform legii, oricine poate initia o documentatie PUZ, indiferent ca este investitor persoana fizica sau juridica.

Documentatiile de urbanism astfel initiate, sunt intocmite de catre specialisti in domeniu, conform art. 38 din Legea 350/2001.

Observatie

2. *Daca intr-adevar firma respectiva a avut aceste idei atunci de ce nu au venit direct sa discute ei cu proprietarii; de ce a fost nevoie sa aiba girul Primariei sau mai mult putea un reprezentant al Primariei (care se pare ca are si ea un interes in toata aceasta treaba) sa vina si sa discute cu proprietarii nu sa scrieti in adresa ca daca in termen de 15 zile nu primiti raspunsul atunci inseamna ca fiecare sunt de acord.*

Prezenta documentație a urmat metodologia de avizare, conform Ordinului MRDT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in vigoare, astfel:

1. Pentru etapa de informare a publicului asupra intentiei de elaborare – prin afisarea la teren de de panouri cu intentia de eleborare. Aceasta etapa este premergatoare etapei de obtinere avize cerute prin certificatul de urbanism.
2. Dupa obtinerea avizelor, s-a initiat etapa de consultare a publicului, prin care beneficiarul a afisat la teren panouri de informare cu documentatia PUZ, iar primaria prin insitutiile abilitate, respectiv Biroul de Planificare Urbana din cadrul Institutiei Arhitect Sef, informeaza proprietarii direct invecinati asupra propunerilor elaborate – etapa in care ne aflam acum.

Avand in vedere cele enuntate, atat beneficiarul cat si Primaria Municipiului Galati, au urmat procedura legala de informare si consultare a publicului.

Observatie

3. *Sunt multi care nici macar nu au inteles ce ati scris in acea adresa. Unii au inteles ca se vor face doar doua blocuri pe langa ei si ca nu vor fi afectati.*

Planurile zonale de urbanism sunt planuri care reglementeaza modul de construire pe un teren, respectiv prin POT - procent de ocupare a terenului - suprafata constructiei la sol, CUT – coeficient de utilizare a terenului - suprafata desfasurata a constructiei, la ce distante fata de vecini trebuie sa se retraga, ce regim de inaltime va avea constructia (numarul de niveluri), inaltimea pe care poate sa o aiba (masurata in metri pana la atic sau streasina – dupa caz).

In urma acestor reglementari, beneficiarul poate construi unul sau mai multe corpuri de cladire, inscriindu-se in ce COEFICIENTII URBANISTICI DEFINIȚI DE ACEST PUZ.

Observatie

4. *Daca firma respectiva care inchiriaza masini doreste sa construiasca blocuri sa o faca pe terenul lor, daca au.*

Pentru prezenta documentatie de urbanism au fost prezentate catre Primaria Municipiului Galati actele necesare intocmirii acesteia, inclusiv actul de proprietate al terenului de pe strada Tecuci, nr. 236. Avand in vedere cele mentionate anterior, conform legii, oricine poate initia o documentatie PUZ, indiferent ca este investitor persoana fizica sau juridica.

Observatie

5. *Am inteles si de ce propunerea porneste din Str. Crinului si se opreste la numarul 17. Mai incolo de nr. 17 sunt niste palate si nu au indraznit sa se atinga. Dar si pana la nr. 17 sunt case noi construite in ultimii ani. Sunt familii care au vandut apartamentele si au venit sa stea pe pamant, sa locuiasca la casa.*

Zona la care faceti referire este zona de studiu și a fost stabilita de catre Primaria Municipiului Galati la faza de Aviz de Oportunitate. Zona reglementată este strict terenul proprietate a beneficiarului.

PUZ-ul reglementează (deci aduce modificări reglementărilor urbanistice) doar zonei reglementate, în acest caz strict proprietate a beneficiarului. În urma avizării acestui PUZ proprietățile vecine nu vor suferi din punct de vedere a reglementărilor urbanistice, nu se vor impune demolări, modificări sau alte tipuri de intervenție la imobile.

Observatie

6. *Mi se pare destul de ciudat ca in anul 2023, dupa ce s-au retrocedat atatea proprietati sa primim aceasta notificare privind demolarea.*

Pe amplasamentul studiat prin PUZ se afla constructii care corespundeau activitatii desfasurate pana acum. Pentru a putea construi ceva nou, o alta functiune care sa corespunda dorintelor beneficiarului, constructiile existente pe amplasamentul studiat prin PUZ trebuiesc demolate.

PUZ-ul reglementează (deci aduce modificări reglementărilor urbanistice) doar zonei reglementate, în acest caz strict proprietate a beneficiarului. În urma avizării acestui PUZ proprietățile vecine nu vor suferi din punct de vedere a reglementărilor urbanistice, nu se vor impune demolări, modificări sau alte tipuri de intervenție la imobile.

Observatie

7. *Mama noastra are 88 de ani si nu concepe sa piere nici macar o singura noapte din casa ei. Am insistat fiecare dintre noi sa o luam sa stea cu noi la bloc si sa-i fie mai usor. Ne-a refuzat de fiecare data spunand ca nu-si poate lasa casa singura. In caz de demolare, mama va muri imediat.*

Asa cum am mentionat la punctul anterior, demolarea se refera doar la constructiile de pe terenul proprietate SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL si nu la terenurile invecinate.

PUZ-ul reglementează (deci aduce modificări reglementărilor urbanistice) doar zonei reglementate, în acest caz strict proprietate a beneficiarului. În urma avizării acestui PUZ proprietățile vecine nu vor suferi din punct de vedere a reglementărilor urbanistice, nu se vor impune demolări, modificări sau alte tipuri de intervenție la imobile.

Observatie

8. Eu am crescut in acea curte si casa si chiar daca locuiesc la bloc, merg acolo in fiecare zi si ma simt legat cu totul de ceea ce este acolo.

Demolarea se refera doar la constructiile de pe terenul proprietate SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL, precum si la construirea pe unor functiuni noi (locuinte colective) pe acest terenul. Nu este cazul terenurile invecinate.

Prin aceasta observatie nu sunt invocate competentele de urbanism ale proiectantului acestei documentatii, prezenta documentatie de urbanism urmand cursul firesc din punct de vedere legislativ legat de aprobarea acesteia.

Observatie

9. Consideram ca prin argumentele enumerate mai sus, intelegeti ca raspunsul nostru la propunerea facuta este categoric NU.

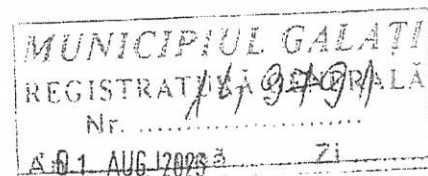
Dupa acum am mentionat anterior:

- Propunerea de construire constructii cu functiunea de locuinte colective, precum si propunerea de demolare a constructiilor existente din prezenta documentatie de urbanism se refera la terenul aflat oin proprietatea SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL.
- Propunerea PUZ a urmat demersurile legale in ceea ce priveste aprobarea acesteia.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL
Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter



Catre: PRIMARIA MUNICIPIUL GALATI
Institutia Arhitect Sef
Birou Planificare Urbana – Compartiment planuri de urbanism

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 148842/31.07.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente** propus a fi amplasat în jud. Galati, mun. Galati, strada Tecuci, nr. 236, CF 105284, NC 4984, beneficiar SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL prin Radu Serban Nita, cu sediul in Mun. Galati, Bld-ul G. Cosbuc, nr. 257, birou 6,7,9, parter, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata la Primaria Galati.

ETAPA PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu actualizarile ulterioare:

Art. 47

(1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

(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.*

Conform GM 010-2000 Privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal:

*Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in cotinutul PUZ se trateaza urmatoarele **categorii generale de probleme**:*

- *organizarea rețelei stradale;*
- *zonificarea functionala a terenurilor;*
- *organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*
- *indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.);*

- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminarea a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PLANUL URBANISTIC ZONAL DOAR DEFINIȘTE ÎN CECONDIȚII SE POATE CONSTRUI PE O ANUMITĂ ZONĂ, NU CONFERĂ DREPTUL DE A CONSTRUI, PENTRU A PUTEA CONSTRUI SE VA ÎNTOCMI O ALTĂ DOCUMENTAȚIE, DIFERITĂ, DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUIRII. Planul urbanistic zonal studiază o zonă mai amplă (definită în cadrul etapei de aviz de oportunitate) pentru a putea lua în calcul impactul pe care o posibilă investiție îl are asupra zonelor adiacente.

PUZ-ul REGLEMENTEAZĂ (DECI ADUCE MODIFICĂRI REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE) DOAR ZONEI REGLEMENTATE, ÎN ACEST CAZ STRICT PROPRIETATE A BENEFICIARULUI. ÎN URMA AVIZĂRII ACESTUI PUZ PROPRIETĂȚILE VECINE NU VOR SUFERI DIN PUNCT DE VEDERE A REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, NU SE VOR IMPUNE DEMOLĂRI, MODIFICĂRI SAU ALTE TIPURI DE INTERVENȚIE LA IMOBILE.

CINE INITIAZA PUZ

Conform Legii 350/2001, Secțiunea – Inițierea și finanțarea activităților, art. 50 alineat:

(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale.

(2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

ÎN ACEST CONTEXT, RĂSPUNDEM OBSERVAȚIILOR FĂCUTE DE CEI INTERESAȚI:

Observație

1. răspunsul meu este **NU SUNT DE ACORD.**

Dupa acum am mentionat anterior:

- Propunerea de construire constructii cu functiunea de locuinte colective, precum si propunerea de demolare a constructiilor existente din prezenta documentatie de urbanism se refera la terenul aflat oin proprietatea SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL.
- Propunerea PUZ a urmat demersurile legale in ceea ce priveste aprobarea acesteia.

Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU



Sergiu Filimon
Sergiu Filimon
Filimon, OCPI, B SI C, GL, 0078
2023.05.16
16:13:36
+03'00'

Iulian-Adrian EVALCAD
Iulian-Adrian EVALCAD
2012 SRL, OCPI, CLASA III, B, 2460
2023.05.16
16:15:14
+03'00'

Proiect: Plan topografic intocmit in vederea elaborarii planului urbanistic zonal
Executant
SC Evalcad 2012 SRL
CLASA III
SERIA: RO-B-J NR.2460

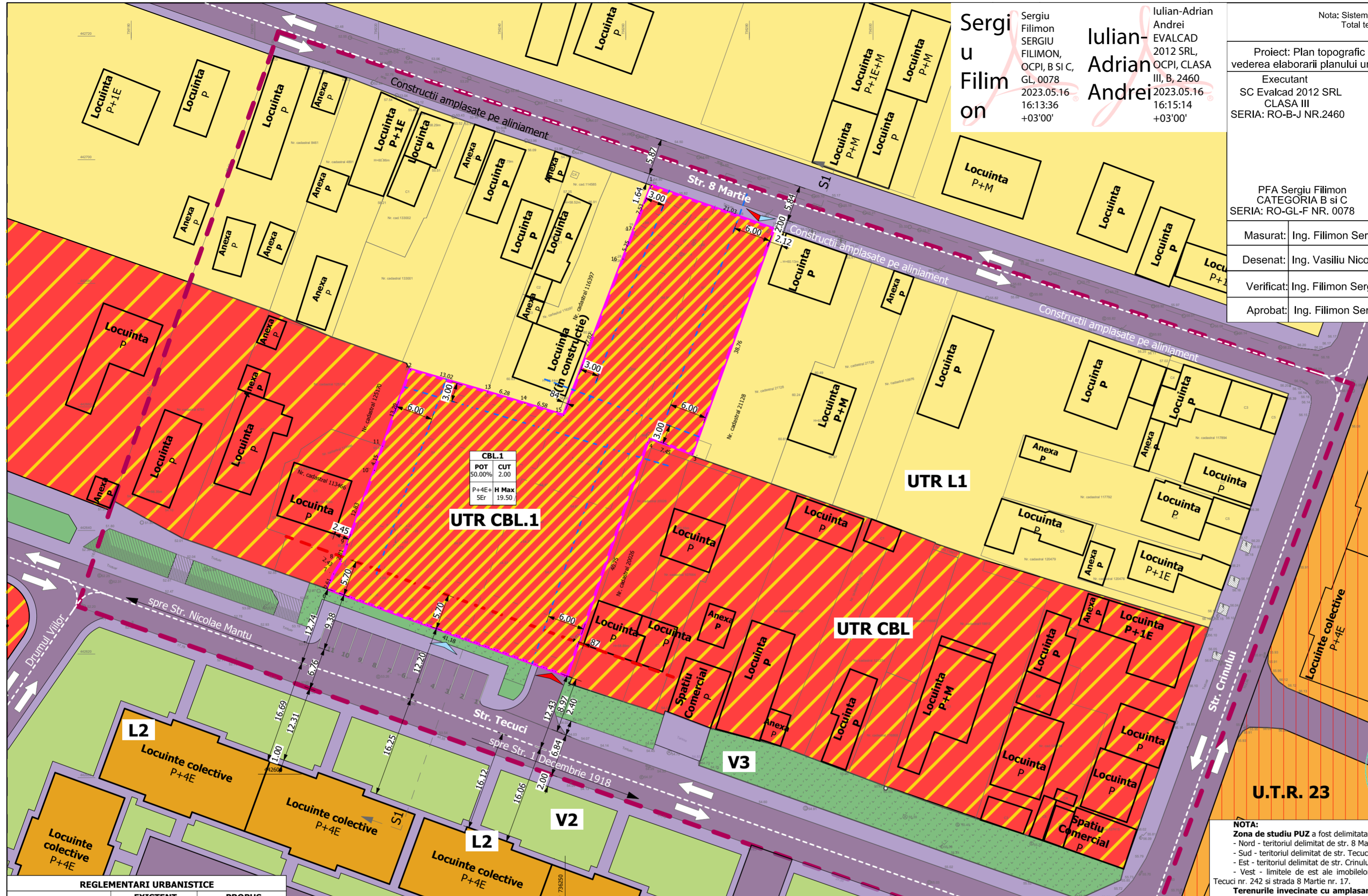
prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1236/17.05.2023
nr.inregistrare 46074/17.05.2023

442580
Plansa 1

PFA Sergiu Filimon
CATEGORIA B si C
SERIA: RO-GL-F NR. 0078

Masurat: Ing. Filimon Sergiu
Desenat: Ing. Vasiliu Nicoleta
Verificat: Ing. Filimon Sergiu
Aprobat: Ing. Filimon Sergiu

Scara 1:200
Data: 16.05.2023
PLAN TOPOGRAFIC
Adresa imobil: Jud. Galati, Mun. Galati, Zona aferenta Str. Tecuci nr. 236, Parc Mic



INVENTAR DE COORDONATE NR. CADASTRAL 105284

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
14	442695.831	736264.158
15	442688.807	736283.978
16	442652.377	736270.753
17	442654.980	736263.769
18	442616.443	736250.512
19	442630.515	736211.808
20	442632.959	736212.715
21	442635.000	736214.026
22	442637.678	736214.879
23	442649.722	736219.306
24	442653.643	736220.656
25	442666.058	736225.128
26	442662.409	736237.630
27	442660.576	736243.639
28	442658.654	736249.937
29	442683.919	736259.523

S = 2423 mp

Suprafata teren conform CVC 1046/2022 = 2484mp.

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIE, ACCESE, BRANSAMENTE SI DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE
Reglementari Urbanistice - Zonificare
faza PUZ

CBL.1 - Subzona destinata functiunilor mixte inclusiv locuire

POT	CUT
50.00%	2.00
P+4E+5E	19.50

INDICATORI URBANISTICI
ACCES - Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din strada Tecuci, care are un carosabil de aprox. 7,00 m, imbracaminta din asfalt, respectiv din strada 8 Martie care are un carosabil de aprox. 6,00 m, imbracaminta din asfalt.
DESTINATIA PROPUZA: CBL.1 - Subzona destinata functiunilor mixte, inclusiv locuire
REGIMUL DE INALTIME - P+4E+5E
INALTIMEA MAXIMA - constructiilor 19.50m, masurata de la CTN pana la cornisa;
REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL - Str. Tecuci: conform caracterului strazii - preluare regim de aliniere, min.5.70m de la limita proprietatii;
- Str. 8 Martie: conform caracterului strazii - preluare regim de aliniere - pe limita de proprietate;
REGIM DE ALINIERE LATERAL - pentru teren cu deschidere la Str. Tecuci: min. 6.00m de la limita proprietatii;
- pentru teren cu deschidere la Str. 8 Martie: 6.00m; respective 3.00m de la limita proprietatii;
REGIM DE ALINIERE POSTERIOR - minim 3.00m fata de limita de proprietate
POT - 50.00%;
CUT - 2.00

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - Calculul suprafetii totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC si va fi de minim 20.00% din suprafata terenului.
- orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu arbore la fiecare 10mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste nivelul necesar in cazul acceselor.
NOTA: Limita edificabilitii poate fi depasita de amenajari exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamentele de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu, etc.) ziduri de sprijin, alte elemente constructive cu rol de amenajari exterioare, etc. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codului civil (sau in baza unui acord cu vecinii direct afectati).
Cladirile se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "tesinduri" (console, bowndow-urci, circulatii tehnice, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite. Acestea se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil, asigurandu-se o distanta de minim 2,00 m de la marginea acestora pana in limita de proprietate.

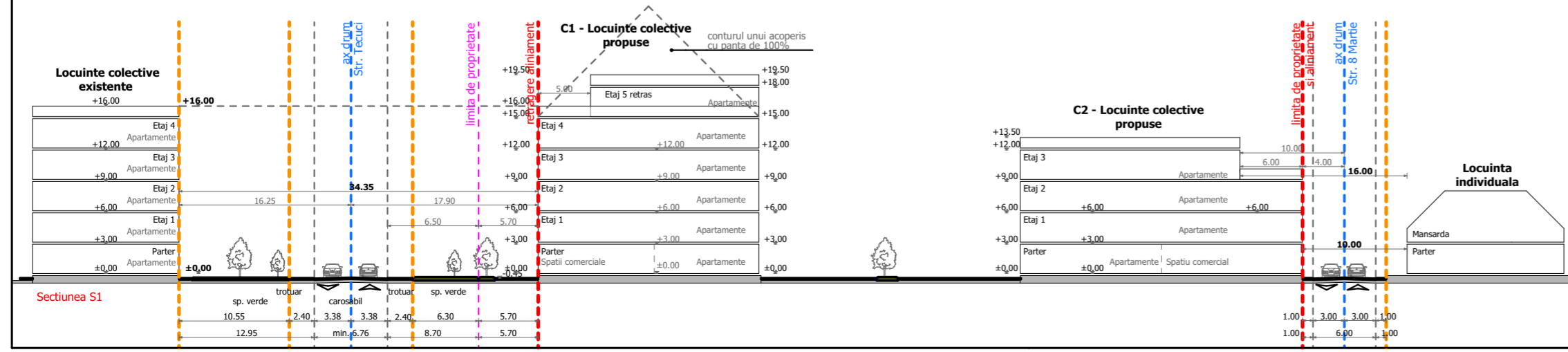
ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE
Parcelele se vor asigura doar in incinta studiata, in afara domeniului public.
Conf. HCL 477/2019, pentru constructiile de locuinte colective sau semicolective, locurile de parcare necesare se vor calcula dupa cum urmeaza:
- Unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120 mp: 1 loc parcare / o unitate individuala
- Unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120 mp: 1,5 locuri de parcare / o unitate individuala.
Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, functie de rezolvarea functionala adoptata, care poate fi diferita de plansa U5 - Posibilitati de mobilitate urbana.
Asigurarea locurilor de parcare se va face la nivelul terenului.

PROTECTIA MEDIULUI:
- Dupa finalizarea investitiei, terenul se va readuce la starea initiala. Pe spatiile neconstruite se va planta gazon.
- Depozitarea deseurilor se va face in spatii speciale amenajate - se va prevedea punct gospodaresc.
- In cadrul lucrarilor propuse nu exista surse in plus de poluare a aerului: Incalzirea constructiilor se va face prin intermediul functionarii termice pe combustibil gazon - gaz metan, cu care va fi dotata fiecare apartament in parte.
- Tehnologia desfasurata pentru lucrurile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata in special prin instalatiile de canalizare.
NOTA: Pe teren care a generat PUZ se afla 7 constructii propuse spre demolare, in vederea realizarii investitiei propuse prin acest proiect. Demolarea acestora se va face prin-o autorizatie de demolare, care se poate elabora concomitent cu prezentul proiect PUZ.

NOTA:
Zona de studiu PUZ a fost delimitata astfel:
- Nord - teritoriul delimitat de str. 8 Martie;
- Sud - teritoriul delimitat de str. Tecuci;
- Est - teritoriul delimitat de str. Crimului;
- Vest - limitele de est ale imobilelor proprietate privata din strada Tecuci nr. 242 si strada 8 Martie nr. 17.
Terenurile invecinate cu amplasamentul studiat prin prezenta documentatie de urbanism, proprietatea altor persoane fizice si juridice, nu sunt reglementate prin prezenta documentatie de urbanism.
Suprafata avizata la OCPI prin ridicarea topografica este de 18319mp, din care suprafata studiata prin PUZ este 17100mp.
Lotul care a generat PUZ, teren cu nr. cad. 105248, este proprietatea SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL si are suprafata de 2484,00mp, conform CVC 1046/2022.
Prin propunerea de construire cladiri cu functiuni de locuinte colective si functiuni complementare, destinata stabilita prin prezentul PUZ este CBL1 - Subzona destinata functiunilor mixte, locuinte si functiuni complementare locuirii.

REGLEMENTARI URBANISTICE

	EXISTENT	PROPOS
UTR	CBL	CBL.1
Funcțiuni	Subzona destinata functiunilor mixte, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica	Subzona destinata functiunilor mixte, locuinte si functiuni complementare locuirii
Suprafata zona de studiu	17100.00	17100.00
Suprafata lot care a generat PUZ	2484.00	2484.00
POT	50.00%	50.00%
CUT	1.50	2.00
H max. cornisa/atic	7.00/10.00m	19.50m
Regim de inaltime	P+1E+M/P+2E	P+4E+5E retras
Regim de aliniere principal	Minim 3.00/ preluare regim de aliniere existent	Preluare regim de aliniere existent
Regim de aliniere lateral	2.00/1.00m	6.00/3.00m
Regim de aliniere posterior	3.00m	3.00m



- Limite**
- Limita zonei de studiu
 - Limita lot care a generat PUZ
- Zonificare**
- UTR Li - Zonă pentru locuințe individuale
 - UTR L2 - Locuire colectivă în clădiri de înălțime medie
 - UTR CBL - Subzonă destinată functiunilor mixte, inclusiv locuire in cladiri de inaltime mica
 - UTR CBL.1 - Subzonă destinată functiunilor mixte, inclusiv locuire in cladiri de inaltime mica
 - UTR Z3 - Zonă mixtă - locuințe/comert/servicii
 - UTR V2 - Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu
 - UTR V3 - Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar precum și în lungul arterelor de circulație
- Construcții existente
- Strazi in Intravilan**
- Strazi cu imbracaminte definitiva - asfalt/beton
 - Trasee pietonale
- Accese**
- Acces auto
 - Acces pietonal
 - Acces auto/pietonal
- Regim de Aliniere**
- Regim de aliniere principal - preluare regim de aliniere cladiri existente
 - Regim de aliniere secundar

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	17100.00	100.00	17100.00	100.00
ZONA FUNCTIONALA				
L1 - Locuire individuala in cladiri de inaltime mica	6086.00	35.59	6086.00	35.59
CBL - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica	5339.00	31.22	2855.00	16.69
CBL1 - Subzona destinata functiunilor mixte, locuinte si functiuni complementare locuirii	0.00	0.00	2484.00	14.53
V3 - Spatii verzi de protectie fata de infrastructura tehnico-edilitara, de transport rutier si in lungul arterelor de circulatie	866.00	5.06	866.00	5.06
Circulatii carosabile si pietonale	4809.00	28.13	4809.00	28.13

BILANT TERITORIAL LOT CARE A GENERAT PUZ

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		CBL.1	
	mp	%	mp	%
Suprafata intravilan	2484.00	100.00	2484.00	100.00
Suprafata extravilan	0.00	0.00	0.00	0.00
Suprafata totala de teren	2484.00	100.00	2484.00	100.00
Suprafata construita / constructibila	715.00	28.78	1242.00	50.00
Suprafata aiei, carosabil	1769.00	71.22	745.20	30.00
Suprafata teren neamenajat / spatii verzi	0.00	0.00	495.80	20.00

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a SC SAM IDEAS SRL. Reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului sunt interzise prin lege.

Coord. Urb.

Beneficiar: SC BENZENPEC IMPORT EXPORT prin RADU SERBAN NITA
Denumire: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIE, ACCESE, BRANSAMENTE SI DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE
Adresa: Jud. Galati, Mun. Galati, Str. Tecuci, nr. 236, CF 105284

proiect nr. 596/2022
faza PUZ

ȘEF PROIECT Arh. S. Savescu
PROIECTAT Arh. S. Savescu
DESENAT Arh. A.M. Onofrei

Scara 1:500
Data proiect: 2022

Reglementari Urbanistice - Zonificare
Rev. 2022

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare

- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000

- “Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000

- Actualizare Plan urbanistic General, Regulament local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati, aprobata prin HCL nr. 62/26.02.2015 rectificata prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019 si conform P.U.Z. - Filesti aprobat prin HCL 799/21.12.2022.

3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

CAPITOLUL II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – U2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale

utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului sau valoarea ambientala a zonei este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

a. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor la reseaua publica de canalizare ce se va realiza pe parcela.
- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a orasului.
- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in locuri special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de orice fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

b. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan.

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se poate folosi reseaua publica de distributie apartinand companiei locale.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

Este interzisa alimentarea cu apa a populatiei prin folosirea instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani), apa potabila fiind asigurata exclusiv prin intermediul retelelor centralizate de alimentare cu apa a localitatii.

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – Generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele verzi plantate, zonele protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de liniste si vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitarea propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor din R.G.U..

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform R.G.U..

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi, ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in certificatul de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu R.G.U..

Pentru protejarea instalatiilor de transport de energie electrica se interzice, atat persoanelor juridice cat si fizice, sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de energie electrica. Dimensiunile culoarelor de trecere sunt urmatoarele: 24 de m latime, pentru liniile cu tensiune mai mica de 110 kv, 37 m latime, pentru cele cu tensiune de 110 kv si 55 de m latime, pentru cele cu tensiune de 220 kv. Pentru amplasarea constructiilor in aceasta zona trebuie cerut avizul operatorului de retea (conform NTE 003/04/00).

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale favorabile.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin certificatul de urbanism.

- Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.).
- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga – dreapta.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

REGIM DE ALINIERE

Constructiile noi propuse se vor amplasa astfel incat sa asigure insorirea minima obligatorie prevazuta prin legislatia in vigoare – OMS 119/2014.

In cazul existentei pe una din lateralele parcelei a unui calcan atunci constructia nou propusa se va alipi de acesta.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Organizarea circulatiei si a parcarilor se va face in conformitate cu legislatia in vigoare cum ar fi Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Normativul NP24-2022 pentru proiectarea parcajelor, HG 537/2007 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele de prevenire si stingere a incendiilor, STAS 10009 referitor la acustica urbana, limitele admisibile ale nivelului zgomotului.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa in emisarul natural din zona.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata dintre aliniament si cladiri.

IMPREJMUIRILE:

- se recomanda ca imprejmuirea la strada sa lipseasca, delimitarea se poate face cu mobilier urban si spatii verzi;

- 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.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

CAPITOLUL III: ZONIFICARE FUNCTIONALA

Destinatia admisa, conform documentatiei de urbanism in vigoare: CBL - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului zonei centrale, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica, conf rectificare PUZ Filesti, rectificat prin HCL 799/21.12.2022.

Pentru a urmări integrarea soluției în cadrul fondului deja construit, se va analiza un areal mai mare – zona de studiu este delimitată, conform avizului de oportunitate nr. 1/ASMG din 16.01.2023, astfel:

- Nord – str. 8 Martie
- Sud – str. Tecuci
- Est – str. Crinului
- Vest – limitele de est ale imobilelor proprietate privata din str. Tecuci nr. 242 si strada 8 Martie nr. 17.

Terenurile invecinate cu amplasamentul studiat prin prezenta documentație de urbanism, proprietatea altor persoane fizice si juridice, nu sunt reglementate prin prezenta documentatie de urbanism.

Terenurile incluse in PUZ Filesti, in afara terenului care a generat PUZ, isi pastreaza reglementarile existente.

Conf. Aviz oportunitate nr. 1/ASMG din 16.01.2023:

Prin elaborarea documentatiei de urbanism P.U.Z. se propune completarea capitolului de utilizari functionale, cu functiuni de locuinte si functiuni complementare locuirii, urmand a fi eliminate functiunile incompatibile cu locuirea.

Prin propunerea de construire cladiri cu functiuni de locuinte colective si functiuni complementare, destinația stabilită prin prezentul PUZ pentru zona studiată este **CBL.1-Subzona destinata functiunilor mixte, inclusiv locuire.**

Zona de studiu PUZ are suprafata de 17100mp:

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	17100.00	100.00	17100.00	100.00
L1- Locuire individuala in cladiri de inaltime mici	6086.00	35.59	6086.00	35.59
CBL - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica	5339.00	31.22	2855.00	16.69

CBL.1- Subzona destinata functiunilor mixte, inclusiv locuire	0.00	0.00	2484.00	14.53
V3 - Spatii verzi de protectie fata de infrastructura tehnico-edilitara, de transport rutier si in lungul arterelor de circulatie	866.00	5.06	866.00	5.06
Circulatii carosabile si pietonale	4809.00	28.13	4809.00	28.13

TABEL COMPARATIV REGLEMENTARI URBANISTICE		
	EXISTENT	PROPUS
UTR	UTR CBL	UTR CBL.1
Funcțiuni	Subzona destinata functiunilor mixte, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica	Subzona destinata functiunilor mixte, inclusiv locuire
Suprafata zona de studiu	17100,00	17100,00
Suprafata lot care a generat PUZ	2484,00	2484,00
POT	50.00%	50.00%
CUT	1.50	2.00
H maxim la cornisa/atic	7.00/10.00m	19.50m
Regim de inaltime	P+1E+M/P+2E	P+4E+5E retras
Regim de aliniere principal	Minim 3.00/ preluare regim de aliniere existent	preluare regim de aliniere existent
Regim de aliniere lateral	2.00m/1.00m	6.00m/3.00m
Regim de aliniere posterior	3.00m	3.00m

Lotul care a generat PUZ-ul este parcela CF 105284 cu suprafata de 2484mp, detinut de SC BENZENPEC IMPORT EXPORT SRL, in baza actului de vanzare cumparare nr. 1046/13.05.2022.

BILANT TERITORIAL TEREN CARE AGENERAT PUZ		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Teren studiat prin PUZ CF 105284 (suprafata din acte)		2484,00	100,00%	2484,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construibila	715,00	28,78%	1242,00	50,00%
	Suprafata alei, carosabil	1769,00	71,22%	745,20	30,00%
	Suprafata teren neamenajat / spatii verzi	0,00	0,00%	496,80	20,00%

CAPITOLUL IV: PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

Pentru urmatoarele zone functionale au fost preluate reglementarile din RLU al Municipiului Galati, fara a fi modificate:

- **L1** - Locuire individuala in cladiri de inaltime mici
- **CBL** - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica
- **V3** - Spatii verzi de protectie fata de infrastructura tehnico-edilitara, de transport rutier si in lungul arterelor de circulatie
- Circulatii carosabile si pietonale

Avand in vedere ca pe terenul care a generat PUZ-ul se doreste construirea de locuinte colective si functiuni complementare locuirii, pentru acesta se stabileste:

CBL.1- SUBZONA DESTINATA FUNCTIUNILOR MIXTE, INCLUSIV LOCUIRE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform reglementari rectificare PUZ Filesti + conform reglementari PUZ:

- (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) Structuri de cazare
- (16) Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare;
- (17) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (18) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (19) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (20) **Locuinte colective si functiuni complementare locuirii.**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

UTR CBL.1 - conform rectificare PUZ Filesti (nu se modifica)

- (1) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);
- (2) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform rectificare PUZ Filesti + conform PUZ:

- (1) Activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- (2) Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.
- (3) Oricare alte utilizari.
- (4) ***Oricare alte functiuni incompatibile cu locuirea.***

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform reglementari rectificare PUZ Filesti + conform PUZ:

- (1) Se considera a fi construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii: aliniamentul / deschiderea minima este de 8,0m si suprafata minima a terenului este de 200 mp.
- (2) Pentru imobilele ce adapostesc in exclusivitate institutii publice (unitati de invatamant, unitati de sanatate, cultura), suprafata minima va respecta prevederile RGU si normativele tehnice in vigoare.
- (3) Pentru parcelele noi, raportul intre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei trebuie sa fie maxim 1/4, iar frontul la strada de minim 8,0m
- (4) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate (altele decat cea referitoare la suprafata) pot deveni construibile dupa aprobarea, conform legii, a unei documentatii de urbanism de tip P.U.D., care sa ilustreze modul de ocupare a parcelei si modul in care se va realiza accesul carosabil si pietonal pe parcela, precum si relatia cladirilor propuse in raport cu parcelele si cladirile invecinate.
- (5) ***Lotul care a generat PUZ-ul are o suprafață totala de 2484,00 mp si o forma neregulata. Se pastreaza forma si dimensiunile parcelei.***

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA ALINIAMENT

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform PUZ:

SUD – str. Tecuci - conf. caracterului zonei: preluare regim de aliniere – minim 5.70m fata de limita de proprietate.

Etajul 5 retras – minim 5.00m fata de regimul de aliniere la strada (10.70m fata de limita de proprietate)

NORD – str. 8 Martie - conf. caracterului zonei: preluare regim de aliniere – pe aliniament.

Etajul 3 retras se retrage doar catre limita de la str. 8 Martie, respectiv la minim 6.00m fata de limita de proprietate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform PUZ:

LIMITE LATERALE:

- zona invecinata cu Str. Tecuci: minim 6.00m fata de limitele laterale.

- zona invecinata cu Str. 8 Martie: minim 3.00m, respectiv 6.00m fata de limitele laterale.

LIMITA POSTERIOARA:

- minim 3.00m fata de limita de proprietate.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

UTR CBL.1 - conform rectificare PUZ Filesti – nu se modifica.

(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 7 - CIRCULATII SI ACCESE

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform rectificare PUZ Filesti + conform PUZ:

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

(2) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

(3) Accesul pietonal și auto la amplasament se realizează din strazile Tecuci și 8 Martie.

(4) Lucrarile de amenajare ale acceselor pietonale și carosabile realizate pe teren proprietate privată se suportă în întregime de beneficiari.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform rectificare PUZ Filesti + conform PUZ:

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

Prevederi PUZ Filesti:

(1) 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.

(2) In mod exceptional, pentru parcelele destinate locuirii individuale se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public. Latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 3,50m.

(3) In toate situatiile, caracteristicile acestor accese trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice.

(4) Pentru parcelele ce adapostesc functiuni publice nu este permis accesul prin servitute de trecere.

(5) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul si al Comisiei pentru Siguranta Circulatiei din cadrul Primariei Municipiului Galati.

(6) Caracteristicile căilor de circulație și acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Accesele pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public.

(8) In cazul cladirilor insiruite, este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3,50m (prin gang sau circulatie publica) in zona din spate a parcelei.

(9) Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform Regulamentelor privind locurile de parcare in Municipiul Galati, aprobate in Consiliul local si legislatiei in vigoare.

(10) Acolo unde profilele transversale existente sunt impropii, ingreunand circulatia pietonilor, se recomanda transformarea acestora in zone de tip shared space, cu limitarea vitezei autovehiculelor la 20km/h.

(11) **Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HCL nr. 477 /31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, pentru constructiile de locuinte colective sau semicolective, locurile de parcare necesare se vor calcula dupa cum urmeaza:**

- **Unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120 mp: 1 loc parcare / o unitate individuala**

- **Unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120 mp: 1,5 locuri de parcare / o unitate individuala.**

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Calculul numărului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectând prevederile legale, funcție de rezolvarea funcțională adoptată. Locurile de parcare se vor amenaja la nivelul terenului, respectând prevederile legale.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform PUZ:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREASINA/ATIC - 19,50m masurat in punctul cel mai inalt al terenului in zona construabila;

- REGIM DE INALTIME MAXIM:

- Str. Tecuci: P+4E+5E retras

- Str. 8 Martie: P+2E+3E retras

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

UTR CBL.1 - conform rectificare PUZ Filesti (nu se modifica)

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

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

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

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

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

(6) Se vor utiliza materiale naturale, deopotriva usoare si adecvate unui cadru urban modern.

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

(8) Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fatade.

(9) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definitia in Anexa 5.1).

(10) Se interzice folosirea culorilor tari si/sau stridente (violet, roz si altele asemenea).

(11) La constructiile existente, in urma interventiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele si elementele decorative stabilite in proiectul initial (materiale de constructii, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), daca nu exista specificatii tehnice ulterioare acestuia.

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

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

b. arhitectura fatadelor - armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor - accent, armonizarea cu vecinitatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;

c. materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

d. culoare - armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

UTR CBL.1 - conform rectificare PUZ Filesti (nu se modifica)

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

(1) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona in functie de necesitati;

(2) Autorizarea constructiilor noi este conditionata de asigurarea racordarii la retele tehnico-edilitare. In mod exceptional, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la rețeaua publica, pe masura realizarii acesteia;

(3) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale;

(4) Se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem functional de canale care sa fie racordat la rețeaua publica, pe masura realizarii acesteia;

(5) Se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;

(6) Se recomanda proiectarea combinata, respectiv amenajarea de bazine de retentie a apelor din precipitatii in zonele de spatiu verde sau neamenajat constructiv cu suprafete mai mari de 1000 mp, pentru a prelua atat varfurile precipitatiilor cu caracter torential inregistrate in ultimul deceniu, cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard - 1846-2/2007;

(7) Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietari lor;

(8) In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012

(9) La proiectarea si executarea lucrarilor de modernizare si extindere a rețelelor edilitare (rețele de canalizare, alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telecomunicatii) se vor respecta prevederile normativelor si legislatiei in vigoare (conditii de evacuare, conditii de amplasare, montarea conductelor, distante de siguranta);

- Evacuarea apelor uzate in rețeaua de canalizare se va efectua respectand prevederile H.G.188/2002 pentru aprobarea Normelor privind conditiile de evacuare a apelor uzate in rețelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare, modificat si completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002;

- La executarea rețelilor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apa, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 - 1997, amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătura și în Normativul NTE007- 2008;
 - La executarea rețelilor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apa, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 - 1997, amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătura și în Normativul NTE007- 2008;
 - La proiectarea și executarea rețelilor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice;
 - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (10) Se interzice amplasarea rețelilor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor;
- (11) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel;
- (12) Lucrarile de racordare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar;
- (13) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii zonei și asigurării securității circulației în zona;
- (14) Noile dotari tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei*, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica* să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale;
- (15) La executarea rețelilor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură și în Normativul NTE007- 2008.
- (16) Alimentarea construcțiilor cu energie electrică se va realiza în sistem individual, de asemenea, este recomandată montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș.
- (17) La proiectarea și executarea rețelilor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice.
- (18) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

UTR CBL.1 - conform rectificare PUZ Filesti (nu se modifica)

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.9. *Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi*, al R.L.U. aferent 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 13 – ÎMPREJMUIRI

UTR CBL.1 - conform rectificare PUZ Filesti (nu se modifica)

- (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:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

UTR CBL.1 - conform rectificare PUZ Filesti (nu se modifica)

P.O.T. de maxim 50,00 %.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

UTR CBL.1 - teren care a generat PUZ - conform PUZ:

C.U.T. de maxim 2,00 mp.ADC/mp.teren

PENTRU URMATOARELE ZONE FUNCTIONALE AU FOST PRELuate REGLEMENTARILE DIN RLU AL MUNICIPIULUI GALATI, FARA A FI MODIFICATE:

L1 - LOCUIRE INDIVIDUALA IN CLADIRI DE INALTIMI MICI

NU SE MODIFICA - Conform RLU PUZ Filesti aprobat prin HCL 799/2022

L1 – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

I. GENERALITĂȚI

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.

Funcțiunea dominantă a zonei:

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

Funcțiuni complementare:

- Servicii si echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.
- Comerț de proximitate cu suprafață redusă.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(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 constructibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.

(2) Imobilele situate în zona marcată cu hașură albastră tip grilaj în cadrul Planșei II.2.0. *Zonificare funcțională și reglementări urbanistice* sunt considerate neconstruibile datorită accesului carosabil neconform (mai mic de 3,5m) sau inexistent.

(3) Astfel, se institue interdicție temporară de construite până la realizarea unor accese carosabile care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

(4) Conform Legii Apelor nr. 107/1996 – Anexa 2, cu modificările și completările ulterioare, **zona de protecție a cursului de apă Cătușa este de 5,0m** - în această zonă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 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

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pensiuni / 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.

ART. 4 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;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 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

ART. 6 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 împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE 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**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) 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.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*, al R.L.U. aferent PUZ Filesti.

ART.10 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. aferent PUZ Filesti.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

(2) Pentru clădirile de apartamente numărul locurilor de parcare se stabilește astfel: 1 loc de parcare pentru apartamentele ≤100mp, 2 locuri de parcare pentru apartamentele >100mp.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ 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%**.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(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 pastișele 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 acestora¹⁵.

(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 privește¹⁶:*

a. 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.;

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 transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;

c. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integritatea 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.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 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. aferent 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.

ART. 16 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.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) **POT_{max}** = 50%

(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.

CBL – SUBZONĂ DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI ZONEI CENTRALE, INCLUSIV LOCUIRE, ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

NU SE MODIFICA - Conform RLU PUZ Filesti aprobat prin HCL 799/2022.

CBL – SUBZONĂ DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI ZONEI CENTRALE, INCLUSIV LOCUIRE, ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

I. GENERALITĂȚI

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;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(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 constructibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.

(2) Conform Legii Apelor nr. 107/1996 – Anexa 2, cu modificările și completările ulterioare, **zona de protecție a cursului de apă Cătușa este de 5,0m** - în această zonă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 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 artisanale 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) Structuri de cazare
- (16) Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare;
- (17) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

- (18) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (19) Parcaje la sol, supraterane și subterane;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);
- (2) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

ART. 4 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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se consideră a fi construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții aliniament / 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 illustreze 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

ART. 6 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 împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE 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**.

ART. 8 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*.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

(1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*, al R.L.U. aferent PUZ Filesti.

ART. 10 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. aferent PUZ Filesti.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ 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%**.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

(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:*

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.;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

ART. 15 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.

(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.

ART. 16 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.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) **POT_{max}** = 50%

(2) **CUT_{max}** = 1,5

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

(4) 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;

(5) 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.

V3 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT RUTIER ȘI FEROVIAAR PRECUM ȘI ÎN LUNGUL ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

Conform RLU PUZ Filesti aprobat prin HCL 799/2022 – NU SE MODIFICA

I. GENERALITĂȚI

V3 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT RUTIER ȘI FEROVIAAR PRECUM ȘI ÎN LUNGUL ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

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 calitate estetică 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 împrejmirilor 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;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele¹⁸.

(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 imobil¹⁹. Sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de constructibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.

(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.D.

(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 instalațiile 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) **V1**: Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(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.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE - Conform RLU PUZ Filesti aprobat prin HCL 799/2022 – NU SE MODIFICA. Avand in vedere ca unele prevederi ale zonei V3 sunt comune cu celelalte subzone din zona V-zona spatiilor plantate publice, in continuare sunt prezentate toate articolele specifice zonei V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE.

(1) Spații plantate.

(2) **V1, V2, V3, V4** - Mobilier urban și echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.

(3) **V1** - Amenajări pentru joacă și odihnă.

(4) **V1, V2, V4** – Platforme, circulații pietonale

(5) **V1 – Construcții cu rol peisagistic (foișoare, puncte de belvedere, fântâni, cișmele)**

(6) **V1** - Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

(7) **V4** – Terenuri de sport în aer liber, amenajări specifice (tribune, gradene, împrejurimi);

(8) **V4** – Construcții anexe, de mici dimensiuni, realizate pe structuri ușoare, destinate vestiarelor, grupurilor sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

(9) **V1** – Spații polivalente, spații de socializare

(10) **V1** - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

(11) **V2** - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate sau pentru evacuarea ghenelor pentru gunoi aferente blocurilor.

(12) **V2** – Spații de odihnă și petrecere a timpului liber pentru riverani, spații de socializare

(13) **V2** – Platforme de depozitare a gunoierului menajer în amplasamentele stabilite în *Planșa II.2.0.*

Zonificare Funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice

- (14) **V3** - Circulații ocazional carosabile, pietonale care tranzitează subzonele de tip **V3** în vederea realizării accesului către parcelele adiacente
- (15) **V1, V5** - Spații plantate cu rol de stabilitate a terenului și rol peisajer
- (16) **V3, V5** - Spații plantate cu rol de protecție
- (17) **V3, V5** - Circulații pietonale și ocazional carosabile necesare întreținerii și accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice.
- (18) **V3, V5** - Instalații tehnice / de întreținere

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V3 - sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor realizate pe baza unor studii de specialitate

ART. 4 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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Conform planșei *II.2.0 Zonificare funcțională - Propuneri și Reglementări Urbanistice* – aferent PUZ Filesti

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. *Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public*, al R.L.U. aferent PUZ Filesti.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- (1) Accesese 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/libere²⁰.

(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.

Accese carosabile:

(6) **V3 – nu este cazul**

(7) **V1, V2, V3, V4, V5** - 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.

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

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

(10) **V1, V2, V3, V4, V5** - Conform normativelor, circulațiile carosabile vor îngloba și circulațiile velo atunci când acestea nu au spații dedicate.

Accese pietonale:

(11) Accesurile 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).

(12) Suprafețele minerale pietonale vor avea, de regulă, un grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere²¹.

(13) **V4** - Suprafețele minerale pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori (cu excepția circulației auto) care tranzitează subzonele de tip **V4**, vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteorice către suprafețele verzi/libere²².

(14) **V1, 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.

(15) Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJARILOR

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

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJARILOR

(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.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.8. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*, al R.L.U. aferent PUZ Filesti.
- (2) 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/libere²³.
- (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) **V3, V5** - 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.

ART. 15 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. aferent PUZ Filesti.
- (2) **V1** – în cazul spațiilor de tip parc procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de **90%**.
- (3) **V1** - în cazul spațiilor de tip scuar procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de **60%**.
- (4) **V2, V3** - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de **85%**.
- (5) **V5** - Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de **95%**.
- (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.
- (8) **V5** - Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare).
- (9) **V1** – în cazul spațiilor de tip scuar exemplarele arbustive vor fi utilizate doar punctual, pentru direcționarea circulațiilor sau pentru evidențierea/ mascarea unor elemente, în ideea realizării unui ansamblu fluid, permeabil care să ofere posibilitatea unui bun control vizual care să genereze siguranță în utilizare. În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- (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 transformaționale 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 întrebuițate 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).

(12) **V1** - Organizarea activităților se recomandă a se face în jurul unor zone pavate/ minerale permeabile cu dimensiuni generoase, capabile să găzduiască diverse activități precum: jocuri de grup, întâlniri ale membrilor comunității, etc, ce nu necesită echipamente speciale. Se va avea în vedere disponerea centripetă față de aceste zone a echipamentelor înglobate de spațiile de tip scuar.

(13) **V1** - În spațiile plantate dispuse către sud, sud-est și sud-vest față de zonele pavate/ minerale menționate anterior (vezi alin. 6 al prezentului articol) vor fi utilizate cu precădere specii arborescente de talia I, pentru a asigura o protecție cât mai bună față de razele soarelui în anotimpul cald nucleelor ce găzduiesc activitățile de petrecere a timpului liber.

(14) **V1** - Spațiile de tip V1 vor îngloba echipamente și dotări adaptate pentru activitățile de petrecere a timpului liber. În disponerea acestora, se va evita segregarea pe tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare.

(15) **V1, 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.

(16) **V1** - Sistemul de iluminat va asigura securitate utilizatorilor și va fi conceput astfel încât să participe la punerea în valoare a elementelor remarcabile, evitând însă suprapunerea cu rolul echipamentelor de profil amplasate în spațiile adiacente, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.

(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 **V1, V2** și **V3** va fi subliniat prin introducerea unor accente vegetale sau valorificarea celor existente.

(19) **V3** - 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.

(20) **V3** - 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).

(21) **V3** - Pentru acoperirea solului suprafețelor verzi care înglobează arborii de aliniament, se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie.

(22) **V3** - În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.

(23) **V3** - 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).

(24) **V3** - 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.

(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.
- (34) **V1, V5** - Se impune utilizarea de specii vegetale cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă.

ART. 16 IMPREJMUIRI

- (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/libere²⁴.
- (2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) **V1, V2, V3, V5** – nu este cazul
- (2) **V4** – POT_{max}=35% (1) **V1, V2, V3, V5** - nu este cazul.
- (2) **V4** - CUT maxim = 1,0

CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE

NU SE MODIFICA - Conform RLU PUZ Filesti aprobat prin HCL 799/2022 si PUG Galati.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Galati.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

CAPITOLUL V: UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

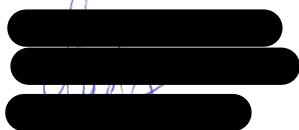
Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal (PUZ) „Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare teren, imprejmuire, accese, bransamente si demolare constructii existente”, are destinatia admisa, conform documentatiei de urbanism in vigoare: CBL - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului zonei centrale, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica, conf. PUZ Filesti, rectificat prin HCL 799/21.12.2022.

Terenurile aflate in zona de studiu sunt incadrate in urmatoarele UTR-uri:

- **L1** - Locuire individuala in cladiri de inaltime mici
- **CBL** - Subzona destinata functiunilor mixte, situata in afara perimetrului Zonei Centrale, inclusiv locuire, in cladiri de inaltime mica
- **V3** - Spatii verzi de protectie fata de infrastructura tehnico-edilitara, de transport rutier si in lungul arterelor de circulatie
- Circulatii carosabile si pietonale

Avand in vedere faptul ca pentru amplasamentul studiat se doreste schimarea functiunii stabilite prin documentatiile de urbanism existente, se stabileste urmatorul UTR: **CBL.1- Subzona destinata functiunilor mixte, inclusiv locuire.**

Intocmit,
arh. Alina Mihaela ONOFREI



Sef proiect,
arh. Sebastian SAVESCU

