

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
nr. 681 din 08.10.2024

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 22, zona delimitată la nord de limita front la strada Dr. Constantin Levaditti, la sud de Cimitirul Sf. Lazăr, la est de strada Dr. Constantin Levaditti, la vest de limita front la strada Drumul de Centură.

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. 40 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. 152797/06.08.2024, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 22, zona delimitată la nord de limita front la strada Dr. Constantin Levaditti, la sud de Cimitirul Sf. Lazăr, la est de strada Dr. Constantin Levaditti, la vest de limită front la strada Drumul de Centură, generat de imobilul din Micro 16, unitatea de sere și zone verzi, indentificat cu numerele cadastrale 106722, 122971, 102219, 102204, 122977, în vederea realizării unui complex comercial, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 22, zona delimitată la nord de limita front la strada Dr. Constantin Levaditti, la sud de Cimitirul Sf. Lazăr, la est de strada Dr. Constantin Levaditti, la vest de limită front la strada Drumul de Centură, generat de imobilul din Micro 16, unitatea de sere și zone verzi, indentificat cu numerele cadastrale 106722, 122971, 102219, 102204, 122977, în vederea realizării unui complex comercial, inițiator: S.C. Sunset Properties 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



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 152797 / 06.08.2024

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

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

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

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

Zona de studiu este delimitată la nord - de limita nordică a aliniamentului străzii Dr. Constantin Levaditti, la sud - de limita vestică a Cimitirului Sf. Lazăr, la est - de strada Dr. Constantin Levaditti, la vest - de limită vestică a aliniamentului străzii Drumul de Centură - „Construire complex comercial” - generat de imobilul din municipiului Galați, Micro 16, nr. cadastrale 106722, 106722 - C1...C15, - nr. Cărți Funciare 106722, 122971, 102219, 102204, 122977 - inițiator S.C. Sunset Properties S.R.L. prin reprezentant Dinu Ion

Elaborator: șef proiect Urb. Gabriela Jarcau - Văleanu, S.C. Blue Projects Design S.R.L., București, Șoseaua Nordului, nr. 24-26, Țiriac Centrer, etajul 3, Sector 1, tel: 0213 504 405, e-mail: ar@squarez.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. 87736/03.05.2023, 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, a identificat și notificat proprietarii din zona studiată.

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.

Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au înregistrat 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. Domnească 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 Serviciu Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 22, zona delimitată la nord de limita front la strada Dr. Constantin Levaditti, la sud de Cimitirul Sf. Lazăr, la est de strada Dr. Constantin Levaditti, la vest de limita front la strada Drumul de Centură, generat de imobilul din Micro 16, unitatea de sere și zone verzi, indentificat cu numerele cadastrale 106722, 122971, 102219, 102204, 122977, în vederea realizării unui complex comercial.

Urmare a solicitării S.C. Sunset Properties S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 22, zona delimitată la nord de limita front la strada Dr. Constantin Levaditti, la sud de Cimitirul Sf. Lazăr, la est de strada Dr. Constantin Levaditti, la vest de limita front la strada Drumul de Centură, generat de imobilul din Micro 16, unitatea de sere și zone verzi, indentificat cu numerele cadastrale 106722, 122971, 102219, 102204, 122977, în vederea realizării unui complex comercial, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

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

PRIMAR
IONUȚ FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE
NR. 202570.1.21.10.2024.

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Sef propune analizarea documentației de urbanism: plan urbanistic zonal (P.U.Z.), întocmită pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, **UTR 22, zona delimitată la nord de limita front la strada Dr. Constantin Levaditti, la sud de Cimitirul Sf. Lazăr, la est de strada Dr. Constantin Levaditti, la vest de limita front la strada Drumul de Centură, generat de imobilul din Micro 16, unitatea de sere și zone verzi, indentificat cu numerele cadastrale 106722, 122971, 102219, 102204, 122977.**

Inițiatorul: **S.C. Sunset Properties S.R.L.** solicită realizarea unor construcții cu funcțiunea de "complex comercial".

Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 99.028mp. Conform Avizului de Oportunitate nr. 6 /ASMG din 03.05.2023, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată: la nord de limita front la strada Dr. Constantin Levaditti, la sud de Cimitirul Sf. Lazăr, la est de strada Dr. Constantin Levaditti, la vest de limita front la strada Drumul de Centură. Terenul studiat se află în zona de Vest a municipiului Galați, cu front la Drumul de Centură al orașului și la str. Dr. Constantin Levaditti, în imediata apropiere a cimitirului „Sfantul Lazar”. Vecinătățile sunt:

- La Nord: front la str. Constantin Levaditti (NC 123019), precum și terenuri aflate în proprietate privată: NC 103315, NC 123026, NC 128234;
- La Sud: cimitirul „Sfantul Lazar”;
- La Est: NC 123381, NC 123436, terenuri aflate în domeniul public;
- La Vest: front la str. Drumul de Centura (NC 125627).

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, imobilele se află în intravilanul municipiului Galați, **UTR 22 – Zonă Locuințe Colective - Cartier Țiglina 3.**

- imobilele se află în zonă protejată pe baza normelor sanitare (cimitire);
- imobilele sunt afectate de conducte de apă rece și se află în zona de protecție a rețelelor electrice (distribuție energie electrică și transport energie electrică - Transelectrica);
- pentru investiția "Extindere și modernizare variantă ocolitoare a municipiului Galați a fost emisă AC nr. 135 din 29/03/2021;

Funcțiuni admise: locuințe colective; echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); instituții și servicii publice; scuaruri publice; locuri de joacă, spații verzi; parcaje publice supraterrane multietajate, subterane; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi; lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor; construcții aferente echipamentelor edilitare;

Funcțiuni existente și menținute: activități agrozootehnice; activități productive în unități dispersate; spații verzi; construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare; instituții și servicii publice; comerț, servicii; locuințe individuale; unități agrozootehnice.

Funcțiuni admise cu condiționări: În cazul în care pe strada la care sunt dispuse terenurile în cauză, predomină locuințele individuale, sunt permise în continuare locuințe individuale. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

-pensiuni destinate practicării microturismului; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

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

Se interzic următoarele: schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin trafic generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00; schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.; activități agrozootehnice; parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului. servicii auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări; unități comerciale: materiale de construcții; construcții provizorii de orice natură; depozite de orice natură; zone gospodărie comunală: cimitire; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane; autobaze. În cazul ansamblurilor de locuințe colective cu valoare arhitectural-urbanistică nu este permisă crearea de noi spații comerciale și de servicii la parterul imobilelor, dacă acestea nu sunt prevăzute prin proiectul inițial.

- P.O.T. maxim admis = 30%,
 C.U.T. maxim admis = 1,5;
 - regim de construire preponderent: izolat;
 - regim de înălțime maxim admis: 18m;
 - suprafață minimă parcelă: 250mp;
 - retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului străzii;
 - retrageri minime față de limitele laterale: 3m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: 5m;

Prin documentația de urbanism P.U.Z se propune: modificarea utilizării funcționale din zonă locuințe colective în **zonă mixtă de dezvoltare**.

Planul propune realizarea unor construcții cu următoarele funcțiuni: clădiri de comerț, administrative, parcuri, construcții și amenajări ale instalațiilor edilitare, construcții tehnice (anexe);

Relaționări între funcțiuni: în momentul actual, suprafața ce face obiectul P.U.Z-ului se învecinează la Sud cu terenul cimitirului „Sfantul Lazar”, aflat în proprietatea municipiului Galati, precum și la Est cu zona de locuințe colective cartier Tiglina 3. În zona există importante rețele edilitare (rețele termoficare, magistrale apă și canalizare, LEA 220 kV). În partea de Nord, zona studiată se învecinează cu terenuri proprietate privată ocupate de locuințe individuale și gospodării.

Zona studiată prin P.U.Z. se va intitula **UTR 22.1 - Zonă mixtă de dezvoltare - locuințe / comerț / servicii – Strada Dr. Constantin Levaditti** și va cuprinde două subzone funcționale:

1. Subzona mixtă de dezvoltare

Utilizări funcționale admise:

- locuințe individuale și colective; construcții comerciale; construcții administrative și birouri; construcții financiar bancare; construcții de cult, cu excepția manăstirilor, schiturilor și cimitirelor; institutii, servicii și echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante; construcții invatamant; construcții de sanatate, cu excepția centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari funcționale, centre psihiatrice); construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri; parcaje publice subterane, supraterane și multietajate; spații publice, pietonale, spatii verzi; construcții aferente echipamentelor edilitare.

Vor fi interzise următoarele funcțiuni: activitati productive; zone gospodarie comunală: cimitire.

Indicatori urbanistici propuși:

UTR	TIP UTR	Suprafața parcela	POT	CUT
UTR. 22.1	Zona mixtă – Strada Constantin Levaditti	150-200mp	45	1.5
		201-500mp	45	2.5
		501-1000mp	70	3.5
		Peste 1000mp	70	4.0

- regim de construire: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: P+5E H_{maxim} = 18 m (cu excepția înălțime pilon publicitar);
- suprafață minimă parcela: 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului străzii, 3m-5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 2m / 3m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5m

2. Subzona Locuințe Colective - Cartier Tiglina 3

Utilizări funcționale admise: locuințe colective; echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu excepția unitatilor de invatamant superior); institutii și servicii publice; scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi; parcaje publice supraterane multietajate, subterane; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, împrejurimi; lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor; construcții aferente echipamentelor edilitare;

- Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. maxim = 30%,

C.U.T. maxim = 1,5;

- regim de construire: izolat;
- regim de înălțime maxim admis: P+4E H_{maxim} = 15m;
- suprafață minimă parcela: 500mp pentru locuințe colective mici și minim 1000 mp pentru locuințe colective înalte; Se interzice introducerea de modificări în ansamblurile de locuințe colective cu valoare arhitectural-urbanistică prin unificarea parcelelor și creșterea înălțime;
- retragerea minimă față de aliniament: conform caracterului străzii, 5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: distanța cel puțin egală cu jumătate din înaltimea la cornișa a cladirii, masurată în punctul cel mai înalt față de teren; minim 3 metri;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 3m

- circulații și accesuri: circulația principală în zonă se realizează prin intermediul str. Drumul de Centură cât și din strada Dr. Constantin Levaditti. Capacitatea pentru transport auto a străzii Dr. Constantin Levaditti este de până la 3,5 t, iar pentru strada Drumul de Centură capacitatea pentru transport auto este pentru trafic greu. Strada Drumul de Centura va asigura tranzitul de trafic greu, cu doua benzi de circulatie pe sens.

Strada Constantin Levaditti este o artera de circulație locală, cu o banda de circulatie pe sens.

Dezvoltarea propusă se va corela cu proiectul de modernizare a Drumului de Centură, aflat în curs de execuție și va spori siguranța circulației între sensurile giratorii prevazute în proiectul aflat în curs de implementare (intersecție Prelungirea Brailei și str. Siderurgistilor); Sensul giratoriu propus a fi realizat se va afla la o distanță de aproximativ 700 metri fata de sensurile prevazute in proiectul de modernizare a Drumului de Centură, fapt ce va conduce la prevenirea rularii cu viteze peste limita legal admisa, pe un tronson de drum modernizat, in aliniament; Accesul pietonal și auto catre obiectivul propus se vor realiza din zona intersecției dintre Strada Drumul de Centura și Strada Constantin Levaditti.

Numărul necesar de locuri de parcare se va calcula raportat la suprafața desfășurată a construcției conform destinației, cu respectarea Anexei nr. 5 Parcaje din cadrul Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525 /1996, sau cerințelor specifice utilizării admise. Pentru funcțiunea de locuire se va aplica H.C.L. 477 din 31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate în municipiul Galati. Pentru constructii ce înglobează cu spații diferite

destinații , 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.

Investitia va include amenajarea unui numar de 955 locuri de parcare pentru vizitatori. Pentru asigurarea nevoilor de trafic și aprovizionare ale complexului comercial proiectat, din str. Drumul de Centura se prevede realizarea unui acces pentru vizitatori prin intermediul unei intersectii giratorii de doua benzi, precum si a unui acces dedicat pentru aprovizionare. Din str. Constantin Levaditti se prevede realizarea unui acces secundar pentru vizitatori, precum si a unei iesiri dedicate pentru autovehiculele de aprovizionare. Se prevede de asemenea reamenajarea locala a str. Constantin Levaditti, prin introducerea unei noi benzi in directia str. Drumul de Centura (cu cresterea latimii carosabilului de la 7,0m la 10,5m), precum si prin refacerea structurii rutiere pentru preluarea traficului greu (>3,5t) generat de autovehiculele de aprovizionare. Toate razele de racordare propuse vor fi adaptate la tipul de trafic de pe respectiva cale de circulatie. Se vor asigura de asemenea noi trotuare pietonale cu latimea de 2,0m pe laturile dinspre teren ale str. Drumul de Centura si str. Constantin Levaditti.

Circulația în interiorul parcelei va fi asigurată pentru circulația auto prin drumuri cu dublu sens ce au 7m și 8m latime pentru 2 sensuri, 12m latime pentru 3 sensuri (acces auto din str. Constantin Levaditti), precum și 5m – 7m latime pentru un sens circulație autovehicule de aprovizionare. Circulația pietonala va fi asigurata prin trotuare de minim 2,00 m latime.

Se va asigura accesul pe cel puțin 2 fațade ale clădirilor conform normelor in vigoare.

- echipare tehnico-edilitară: Zona dispune de dotările și utilitățile necesare. Construcțiile din zona studiată se pot racorda la rețelele publice de echipare edilitară existente. Imobilele studiate sunt traversate, în zona de Vest, de o linie aeriana de inalta tensiune de 220 kV iar în apropierea laturii estice a terenului se gaseste o linie electrica aeriana de 220kV. În zona de est si de vest există de magistrale subterane de apa și canalizare. Se vor asigura distantele de siguranță normate între construcțiile prevăzute și toate aceste rețele existente. Orice extinderi de rețele sau măririi de capacitate ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse se vor realiza exclusiv pe cheltuiala solicitantului. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

BILANT TERITORIAL - SUPRAFETE							
		UTR 22 L		UTR 22.1 M		TOTAL	
		SUPRAFATA m ²	PROCENT %	SUPRAFATA m ²	PROCENT %	SUPRAFATA m ²	PROCENT %
EXISTENT	Suprafata construita	5.890,4	15,4%	-	-	5.890,4	4,29%
	Suprafata spatii verzi	13.228	34,69%	99.028	100%	112.256	81,84%
	Suprafata platforme, circulatii si parcaje	19.014	49,86%	-	-	19.014	13,87%
	TOTAL UTR	38.132	100%	99.028	100%	137.160,4	100%
PROPOS	Suprafata construita	5.890,4	15,4%	69.320,0	70%	75.210,4	53,83%
	Suprafata spatii verzi	13.228	34,69%	9.902,8	10%	23.130,8	16,86%
	Suprafata platforme, circulatii si parcaje	19.014	49,86%	19.805,2	20%	38.819,2	28,3%
	TOTAL UTR	38.132	100%	99.028	100%	137.160,4	100%
TOTAL ZONA STUDIATA		38.132	27,8%	99.028	72,2%	137.160,4	100%

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, înaltimea 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. 152797 din 06.08.2024 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 95 - 155042 / 09.08.2024, înaintăm spre dezbateri și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

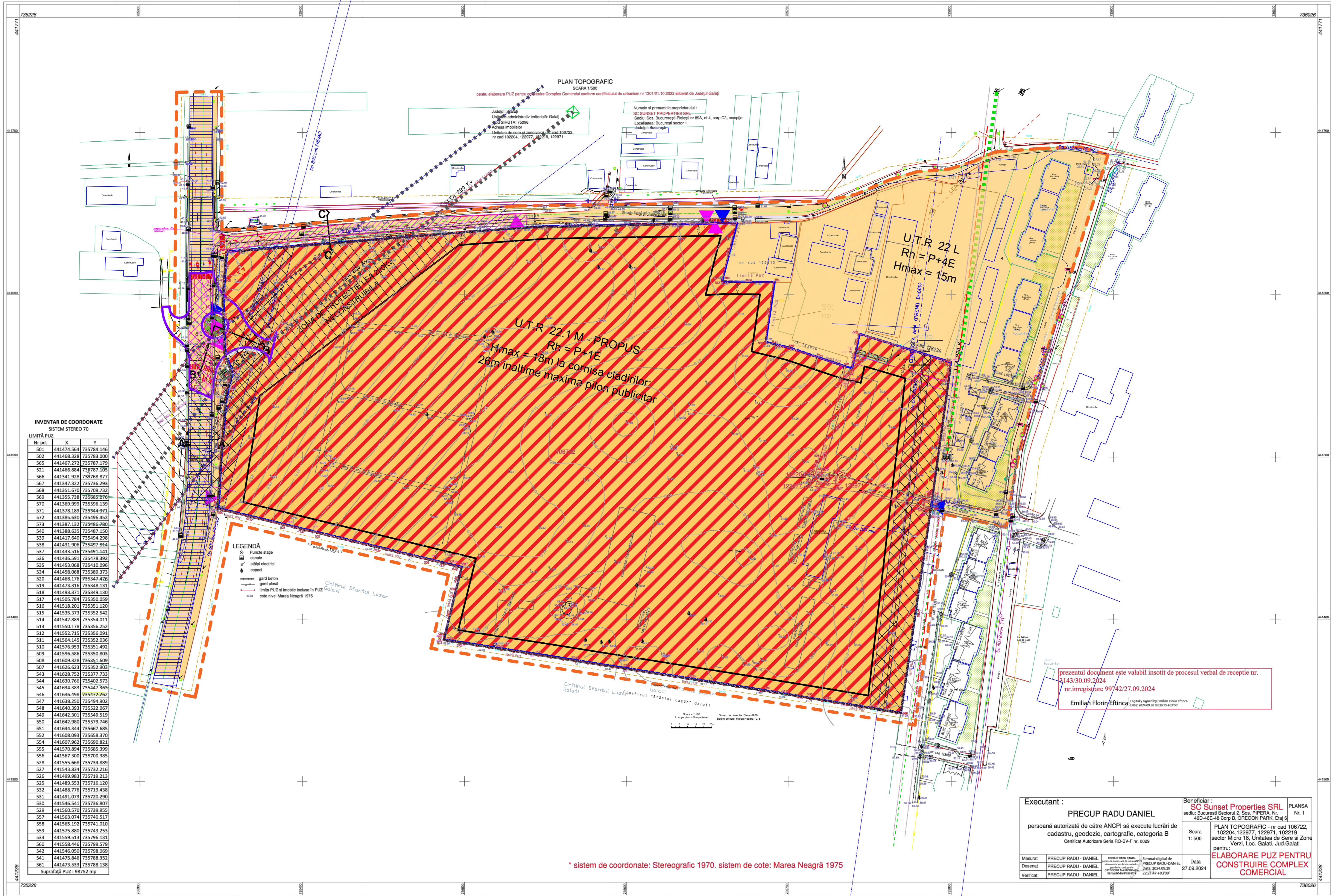
- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. "e" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 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 NEDELICU

Redactat: Trăistaru Dragoș. /08.10.2024



INVENTAR DE COORDONATE SISTEM STEREO 70

Lim. Puz	№ pct.	X	Y
	501	441474.564	735784.146
	502	441468.328	735783.000
	503	441467.272	735781.179
	521	441466.844	735781.202
	566	441341.928	735768.877
	567	441347.422	735768.203
	568	441351.470	735769.742
	569	441355.738	735768.270
	570	441360.999	735766.139
	571	441378.189	735764.974
	572	441385.830	735766.452
	573	441387.137	735766.786
	540	441388.635	735487.150
	539	441417.640	735484.288
	538	441431.400	735487.854
	537	441433.516	735484.141
	536	441436.591	735478.392
	535	441433.868	735410.096
	534	441458.068	735389.373
	520	441468.176	735342.236
	519	441473.316	735348.121
	518	441493.371	735349.180
	517	441505.784	735350.099
	516	441518.201	735351.126
	515	441535.379	735352.542
	514	441542.889	735354.011
	513	441550.178	735354.252
	512	441552.715	735356.091
	511	441564.145	735352.086
	510	441576.653	735351.492
	509	441596.586	735350.803
	508	441609.328	735351.609
	507	441626.613	735353.263
	543	441628.762	735377.783
	544	441630.766	735402.573
	545	441634.983	735417.788
	546	441636.486	735472.262
	547	441638.370	735484.902
	548	441640.933	735521.267
	549	441642.801	735549.519
	550	441642.880	735579.746
	551	441644.144	735567.748
	552	441628.093	735658.370
	554	441627.982	735660.821
	555	441629.982	735657.399
	556	441627.800	735700.385
	529	441555.468	735747.889
	527	441543.634	735732.216
	526	441499.983	735719.213
	525	441489.553	735716.180
	532	441488.776	735719.458
	531	441493.073	735720.290
	530	441545.441	735716.803
	529	441560.570	735739.955
	557	441563.074	735740.517
	558	441565.192	735741.030
	559	441575.880	735743.253
	533	441559.513	735796.131
	560	441581.446	735795.570
	542	441546.050	735798.069
	541	441575.846	735788.352
	541	441473.133	735783.103
	Suprafața P.U.Z. 98752 mp		

LEGENDA

- Puncte etale
- caroia
- calciș anevic
- căpșid
- gazon beton
- gazon asfalt
- linia PLUZ și linia inclusă în PLUZ (cotele)
- linia nivel Marea Neagră 1976

U.T.R 22 L - RLU PUZ Galati

ARTICOLUL 5 - AMPALASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT
 clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcției și distanța dintre aliniamente.
 În cazul excorierilor de la solzi existente existente, retragerile de la aliniament vor respecta caracteristici de accesoriu.
 În cazul în care în zona proiectată clădirile sunt dispuse pe aliniament în rând continuu, toate clădirile se vor dispune de asemenea pe aliniament.
 În cazul în care în intersecție vor exista două aliniamente diferite cele clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor respecta înălțimile minime înălțimii clădirilor față de aliniament și vor respecta înălțimile clădirilor față de aliniamentele celor două aliniamente.
 În cazul în care în zona proiectată clădirile sunt dispuse pe aliniament în rând discontinuu, toate clădirile vor respecta înălțimile minime înălțimii clădirilor față de aliniamentele celor două aliniamente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autovehiculele sunt construite în scopul destinației necesare spațiilor de parcare, se emite număr dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
 Funcțiune - nr. minim locuri de parcare
 Construcții comerciale
 - 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de 600-2000 mp;
 - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de peste 2000 mp;
 - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
 - la accesul se adaugă spațiile de parcare/garajare a autovehiculelor proprii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția respectării condițiilor de accesibilitate și înălțimii maximă admise.
 În cazul în care în zona proiectată există două aliniamente pe o cotă și poartă favorizată a clădirilor prin înălțimea și înălțimile minime înălțimii clădirilor față de aliniamentele celor două aliniamente.
 În cazul în care în zona proiectată există două aliniamente pe o cotă și poartă favorizată a clădirilor prin înălțimea și înălțimile minime înălțimii clădirilor față de aliniamentele celor două aliniamente.
 Înălțimea maximă admisibilă cu un sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

TIP UTR	Rh nivelul/H maxim (metri la coama/ate)
UTR 22.1	min** max
UTR 22.2	P+2/9m P+4/15m**

- înălțimea maximă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria I a și II a) - frontal la strada.
 În cazul în care în zona proiectată există două aliniamente pe o cotă și poartă favorizată a clădirilor prin înălțimea și înălțimile minime înălțimii clădirilor față de aliniamentele celor două aliniamente.
 În cazul în care în zona proiectată există două aliniamente pe o cotă și poartă favorizată a clădirilor prin înălțimea și înălțimile minime înălțimii clădirilor față de aliniamentele celor două aliniamente.
 Înălțimea maximă admisibilă cu un sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.
 Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria I a și II a) - frontal la strada.

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția respectării condițiilor de accesibilitate și înălțimii maximă admise.
 În cazul în care în zona proiectată există două aliniamente pe o cotă și poartă favorizată a clădirilor prin înălțimea și înălțimile minime înălțimii clădirilor față de aliniamentele celor două aliniamente.
 În cazul în care în zona proiectată există două aliniamente pe o cotă și poartă favorizată a clădirilor prin înălțimea și înălțimile minime înălțimii clădirilor față de aliniamentele celor două aliniamente.
 Înălțimea maximă admisibilă cu un sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.
 Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria I a și II a) - frontal la strada.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autovehiculele sunt construite în scopul destinației necesare spațiilor de parcare, se emite număr dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
 Funcțiune - nr. minim locuri de parcare
 Construcții comerciale
 - 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de 600-2000 mp;
 - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de peste 2000 mp;
 - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fatadă; curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plante decorative, elemente de mobilier urban, plantări decorative, inclusiv pe fatadă;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acoperire;
 - elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului să vor subordona caracterului zonei, necesității existenței acestor elemente și condițiilor de accesibilitate;
 - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
 - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea de aici înainte spații minime 10% sa se deservă favorabil în comun.
 - parcurile vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
 - procentul minim de spații verzi în interiorul parcelelor va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spații verde din suprafața teren
Construcții comerciale	5%

ART. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fatadă;
 - curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plante decorative, elemente de mobilier urban, plantări decorative, inclusiv pe fatadă;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acoperire;
 - elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului să vor subordona caracterului zonei, necesității existenței acestor elemente și condițiilor de accesibilitate;
 - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
 - terenul amenajat ca spații de joc și de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea de aici înainte spații minime 10% sa se deservă favorabil în comun.
 - parcurile vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
 - procentul minim de spații verzi în interiorul parcelelor va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spații verde din suprafața teren
Construcții administrative (cu excepție vici de parcare, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, fundații, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și funcții bancare, instituții culturale, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, fundații, sedii de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%
Construcții comerciale	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare: 10%
Construcții de cult	Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție 20%
Construcții culturale	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea constructivă 10 - 20%
Construcții pentru sănătate	Obligatoriu aliniament cu rol de protecție 10%
Construcții de amenajări sportive	10%
Construcții de locuințe	În funcție de tip locuințe, dar nu mai puțin de 2 mp/locuință

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)
 ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT %)

TIP UTR	POT	CUT
UTR 22.1	30	1.5

Funcțiune - nr. minim locuri de parcare
 Construcții comerciale
 - 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de 600-2000 mp;
 - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de peste 2000 mp;
 - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă

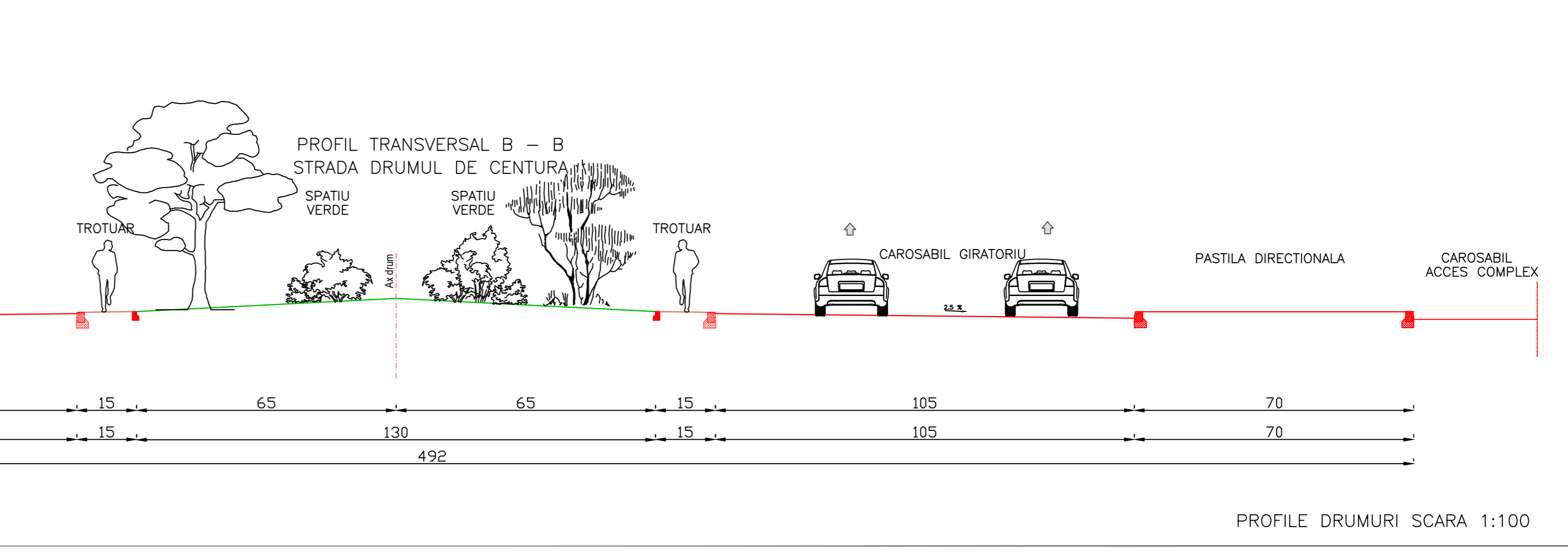
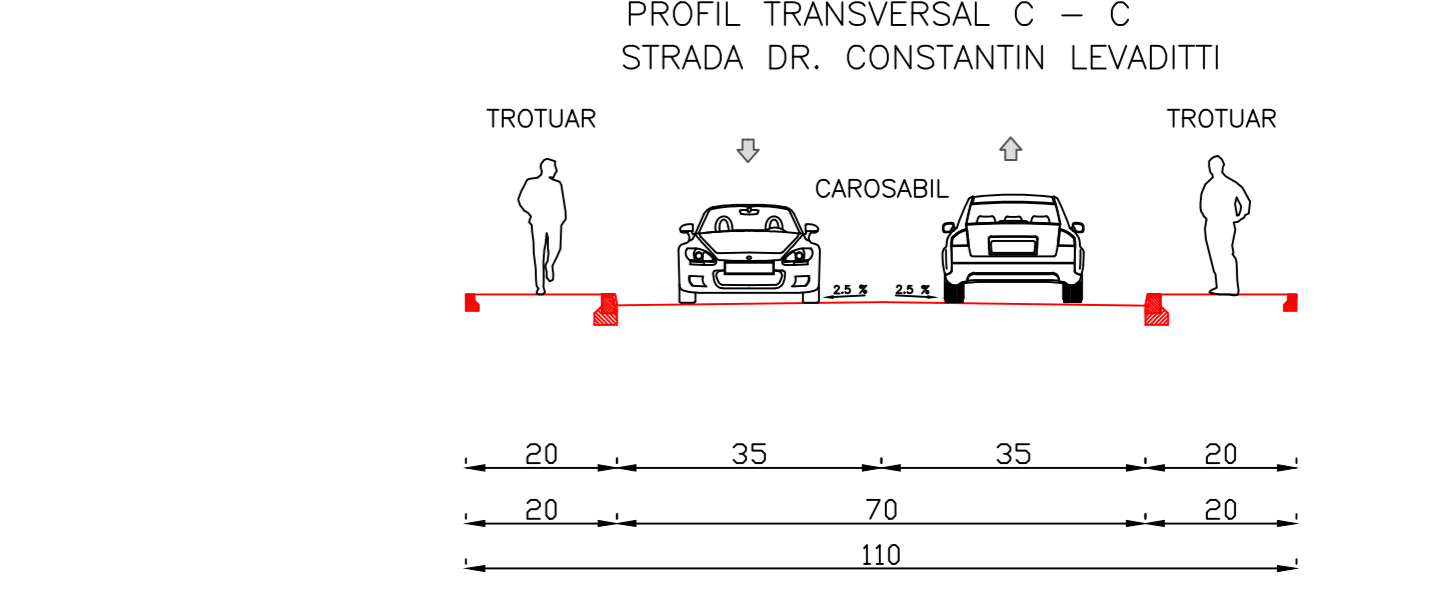
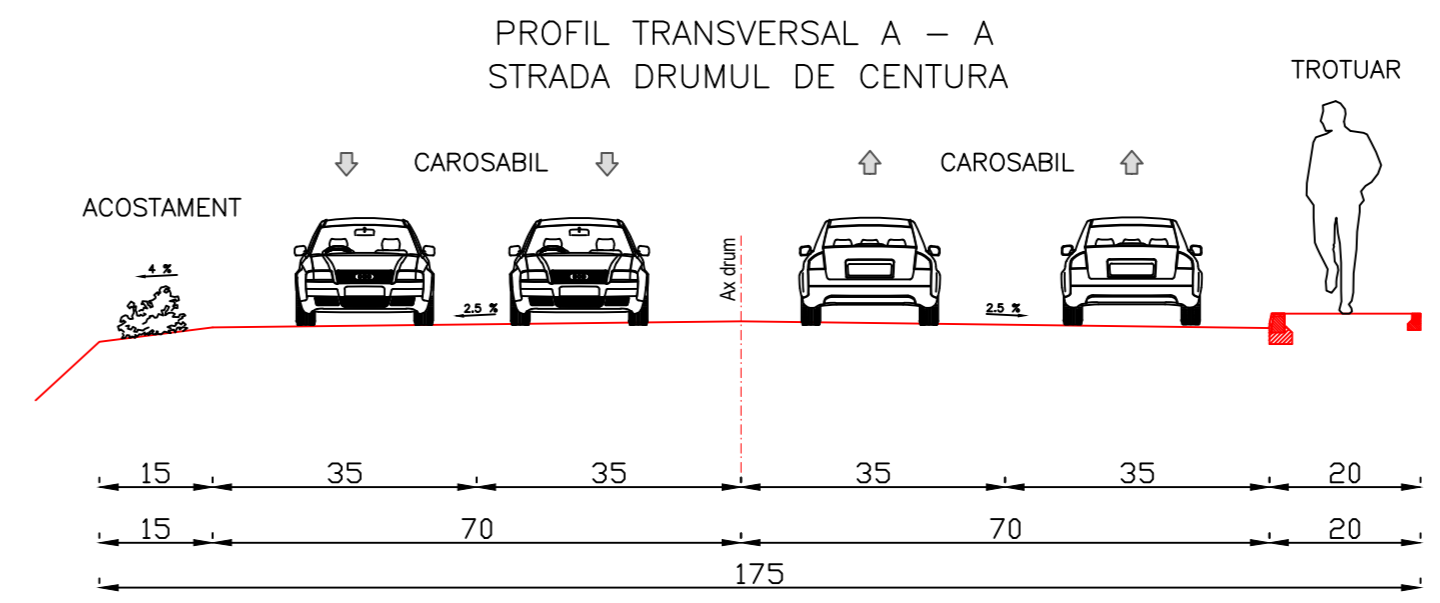
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)
 ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT %)

UTR	TIP UTR	Suprafața parcelă/zona	POT*	CUT*
UTR 22.1 M	Zona mixta - Strada Doctor Constantin Leviditi	150-200mp	45	3,5
		200-300mp	45	2,5
		300-400mp	45	2,5
		400-500mp	45	2,5
		500-1000mp	70	3,5
		Peste 1000mp	70	4,0

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Funcțiune - nr. minim locuri de parcare
 Construcții comerciale
 - 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de 600-2000 mp;
 - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desăvârșită a construcției pentru unități de peste 2000 mp;
 - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă



BILANT TERITORIAL - SUPRAFEȚĂ				
CATEGORIA	Suprafața în mp	% din total	Suprafața în mp	% din total
Suprafața construită	5.884	16,4%	5.884	16,4%
Suprafața terenului liber	13.228	38,5%	13.228	38,5%
Suprafața terenului liber în zona de protecție	13.024	38,0%	13.024	38,0%
TOTAL UTR	32.136	100%	32.136	100%

INDICATORI URBANISTICI	
Suprafața construită	5.884
Suprafața terenului liber	13.228
Suprafața terenului liber în zona de protecție	13.024
TOTAL UTR	32.136

LEGENDA	
UTR 22.1 L - EXISTENT	
UTR 22.1 M - PROPUS	
Linia zonei de studiu a P.U.Z. - util	
Linia de propunere	
Linia actuală	
Acces pietonal în incinta parcelii	
Acces la auto în incinta parcelii	
Plan publicitar	
Zona de protecție L.E.A. 220m	
Zona de protecție L.E.A. 200m	
Zona de protecție L.E.A. 150m	
Zona de protecție L.E.A. 100m	
Zona de protecție L.E.A. 50m	
Zona de protecție L.E.A. 25m	
Zona de protecție L.E.A. 10m	

blue PROJECTS

S.C. BLUE PROJECTS S.R.L. - IN. Reg. Com. J058/2020/0312/2442/01
 Strada Dr. Constantin Leviditi, Nr. 11, Sector 1, Bucuresti

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

S.C. SUNSET PROPERTIES S.R.L.
 S.C. 57 GALATI PROPERTIES S.R.L.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU „CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL”

Proiectant: An. Filip RADULESCU
 Proiectant: An. Răduca TANARIEA

PROIECTANT: S.C. SUNSET PROPERTIES S.R.L.
 S.C. 57 GALATI PROPERTIES S.R.L.

PROIECTANT: S.C. SUNSET PROPERTIES S.R.L.
 S.C. 57 GALATI PROPERTIES S.R.L.

Beneficiar:

**S.C. SUNSET PROPERTIES S.R.L.
S.C. S7 GALATI PROPERTY S.R.L.**

Proiectanti elaboratori:

Proiectant Arhitectura



Sos. Nordului nr. 24-26, Tiriac Center,
etajul 3, Sector 1, Bucuresti;
Telefon: +4(0)213504405;
Fax:+4(0)213504407;
www.blueprojects.com
Reg Comertului: J09/850/2007;
CUI: RO22442410

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Titlul proiectului:

ELABORARE P.U.Z. PENTRU „CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL”

Adresă imobil:

Mun. Galati, Jud. Galati

Numarul proiectului: RO-924-40-001

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data: Iulie 2024

Revizie: R03

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Numele și prenumele	Partea de proiect pentru care răspunde	Semnătura
Urb. Gabriela Jarcau-Valeanu	Șef de proiect	
Arh. Filip Radulescu	Desenat	
Arh. Raluca Zahariea	Desenat	

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE**1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Regulamentul de Urbanism aferent **ELABORARE P.U.Z. PENTRU „CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL”**, in vederea dezvoltarii unui parc comercial si de servicii.

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
- Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Comunei Galati – nr. 146/26.11.2011

3. DOMENIUL 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.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. 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.

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 in reseaua de canalizare menajera ce se va realiza pe parcela si se va racorda la reseaua edilitara existenta in zona, cu respectarea prevederilor legale.
- 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 haznalelor 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. 536 / 23 06.1997.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor 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 APA CANAL GALATI.

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.

2. 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 tehnlogice 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..

3. 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

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.

4. 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

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuteaza direct sau indirect acest domeniu: Decretul nr. 247/1978 pentru modificarea Legii nr. 37/1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație în localitățile urbane și rurale si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

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

Se propune ca accesele auto sa aibe **latimea minima de 7 m**, realizate cu raze de racordare directe de 6.00 m (pentru autoturisme) / 9.00 m (pentru circulatia autospecialelor de pompieri) / 15.00 m (pentru autovehicule de aprovizionare).

Circulatia in interiorul parcelei va fi asigurata pentru circulatia auto prin drumuri cu dublu sens ce au minim 7.00 m latime, sau drumuri cu sens unic de au minim 5.00 m latime.

Circulatia pietonala va fi asigurata prin trotuare de 2.0 m latime.

Se va asigura accesul pentru autospecialele de stingere a incendiilor pe cel putin 2 fatade ale cladirilor conform normelor in vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

Retele 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.

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

Se va permite amplasarea cladirilor doar in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale si din Codul Civil.

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

7. 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 arborilor conform normelor legale si RLU PUZ Galati in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata dintre aliniament si cladiri.

IMPREJMUIRILE:

Gardul va avea inaltimea de 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta de 1,40 m dublata sau nu de gard viu.

Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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.

UTR22.1 M - PROPUS- Zona mixta de dezvoltare – Strada Doctor Constantin Levaditti.**III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui complex comercial. Avand in vedere functiunea dorita, se propune pastrarea partiala a UTR-ului existent si transformarea acestuia in **UTR 22.1 M - Zona mixta de dezvoltare – Strada Doctor Constantin Levaditti** pe suprafata terenului care face obiectul proiectului.

Noul UTR va avea urmatorul bilant teritorial:

Utilizare functionala	Suprafata (m ²)	Procent
Suprafata construita propusa	69.320	70%
Platforme + Circulatii	19.805,2	20%
Spatii Verzi	9.902,8	10%
Total	99.028,00	100%

Conform RLU PUG Galati, pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 5% din suprafața totală a terenului.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA****ART. 1 UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

- spatii publice, pietonale, spatii verzi
- constructii aferente echipamentelor edilitare

Funcțiuni existente și menținute:

- activități productive în unități dispersate
- spatii verzi
- constructii aferente echipamentelor tehnico - edilitare
- terenuri cu destinație specială

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public- spatii comerciale, expoziționale, etc.;

Se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlalte clădiri existente;

Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/ echipamente publice;

Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;

Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/ sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Activități productive
- Activități agrozootehnice
- Service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări
- Zone gospodărie comunala: cimitire

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE FORME DIMENSIUNI)**

- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- pentru parcele cu suprafața mai mare de 2.000 mp și funcțiuni de importanță municipală/supramunicipală, importante ca volum sau trafic generat se va elabora obligatoriu PUZ pentru întregul UTR;
- în cadrul zonelor cu valoare arhitectural-urbanistică, în cazul operațiunilor de comasare/dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);
- în zonele cu valoare arhitectural urbanistică, în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale, cu excepția parcelelor situate la arterele principale de circulație (categoria a I-a și a II-a), pe o adâncime de maxim 30 m față de front.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

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

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

ART.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- banda de constructibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4 niveluri și de maxim 20.0 metri în cazul clădirilor cu înălțimi de peste P+4 niveluri, cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,0 metri dacă clădirile au până la P+4 niveluri și de maxim 20,0 metri dacă clădirile au peste P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de nu mai puțin de 3,0 metri pe una din laturi și minim 2,0 metri pe cealaltă; se admit distanțe de minim 2,0 metri la construcțiile având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală;
- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de una din limitele laterale poate fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurării unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate.
- se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

Realizarea girăției impactează pozitiv desfășurarea traficului auto în zona analizată, după cum urmează:

- sensul giratoriu propus a fi realizat se va afla la o distanță de aproximativ 700/900 metri fata de sensurile prevăzute in proiectul de modernizare a Drumului de Centură, fapt ce va conduce la prevenirea rulării cu viteze peste limita legal admisa, pe un tronson de drum modernizat, in aliniament (cursele ilegale de masini/"liniute");
- propunerea de reglementare a circulației în zona viitoarei investiții se va corela cu proiectul de modernizare a Drumului de Centură, aflat în curs de execuție și va spori siguranța circulației între sensurile giratorii prevăzute/realizate prin proiectul aflat în curs de implementare (intersecție str. Prelungirea Brailei și bd. Siderurgistilor);
- se reduc încărcările suplimentare pe tronsonul dintre sensurile giratorii existente (distanța dintre acestea fiind de aproximativ 1600 metri); - se reduc aglomerările pentru accesul la viitoarea dezvoltare; - se reduce gradul de poluare prin scurtarea distanțelor parcurse cu autoturismul de către viitorii clienții ai platformei comerciale;
- se vor reduce timpii de deplasare pentru accesarea obiectivelor existente și proiectate, prin posibilitatea efectuării manevrei de întoarcere în girația proiectată;
- investiția nu atrage/generează trafic care să impacteze negativ fluenta și siguranța circulației pe str. Drumul de Centură, potențialii clienți fiind persoanele aflate în tranzit sau locuitorii din apropiere, care nu vor mai fi nevoiți să traverseze orașul pentru a beneficia de o ofertă de cumpărături asemănătoare, dacă ne referim la centrul comercial Winmarkt sau Shopping City Galați;

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

UTR. 22.1 M	Zona mixta – Strada Doctor Constantin Levaditti
Funciune	Nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative si de birouri	<ul style="list-style-type: none"> - minim 1 loc parcare la 10-40 salariatii si 1 loc suplimentar pentru microbuze, - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale, - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariatii si un spor de 20% pentru invitati pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, sedii de birouri.
Constructii financiar - bancare (sedii si filiale de banci, sedii de societati de asigurari, burse de valori si marfuri)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 20 salariatii + un spor de 50% pentru clienti, - in functie de destinatia cladirii, amplasament si capacitate, parcajele pentru salariatii pot fi organizate impreuna cu cele pentru clienti, adiacent drumului public.
Constructii comerciale	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400- 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 -2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, - la acestea se adauga spatiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Constructii de cult	<ul style="list-style-type: none"> - minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee, - 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, tatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente
Constructii pentru invatamant	<ul style="list-style-type: none"> - 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, - pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii pentru sanatate	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spatiul clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive,

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii, - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare, - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane, - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
Constructii de locuinte	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu, - 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuinte colective.

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

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora, astfel incat inaltimea maxima la coama/atic pe o distanta de minim 5 m de la aliniament sa nu depaseasca distanta intre aliniamente;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție.

UTR	TIP UTR	RH niveluri/H maxim (metri la coama/ atic)	
		min ¹	max
UTR. 22.1 M	Zona mixta – Strada Doctor Constantin Levaditti	2/9m	5/18m

¹Înălțimea minimă este prevăzută pentru clădirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a si a II-a) - frontul la strada.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală

contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- **arhitectura fațadelor:** armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- **culoare:** armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;

ART. 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

UTR. 22.1 M	Zona mixta – Strada Doctor Constantin Levaditti
Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție 10%
Construcții comerciale	Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 10%
Construcții de cult	Spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție 20%
Construcții culturale	Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției 10 - 20%
Construcții pentru sănătate	Obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de locuințe	În funcție de tip locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ART. 14 ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****ART. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

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

UTR	TIP UTR	Suprafata parcela/zona	POT*	CUT*
UTR. 22.1 M	Zona mixta – Strada Doctor Constantin Levaditti	150-200mp	45	1.5
		201-500mp	45	2.5
		501-1000mp	70	3.5
		Peste 1000mp	70	4.0

*Conform reglementari RLU PUG Galati.

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului - agrementului):

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

Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, zona constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare, terenuri cu destinatie speciala (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda:

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0,2

UTR22 L - Locuinte colective – Cartier Tiglina 3**V. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Se propune pastrarea **UTR 22 L – Locuinte colective – Cartier Tiglina 3** pe o parte din zona studiata si transformarea UTR-ului existent in UTR 22.1 M - Zona mixta de dezvoltare – Strada Doctor Constantin Levaditti pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

Bilantul suprafetelor UTR22 existent este dupa cum urmeaza:

Utilizare functionala	Suprafata (m ²)	Procent
Suprafata construita	5.889,15	24,8%
Circulatii carosabile	1500	6,33%
Spatii Verzi	2.860	12.08%
Curti/proptietati private	10.109	42,7%
Platforme si circulatii pietonale	3.312	14%
Suprafata zona de studiu existenta	23.670	100%

Conform RLU PUG Galati, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 5% din suprafața totală a terenului.

VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA****ART. 1 UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); institutii si servicii publice;
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile ti pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, împrejmuiuri;
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;

- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- Funciuni existente si mentinute:
- activitati agrozootehnice,
 - activitati productive in unitati dispersate,
 - spatii verzi,
 - constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare,
 - institutii si servicii publice,
 - comert, servicii,
 - locuinte individuale,
 - unitati agrozootehnice.

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In cadrul U.T.R. 22 se pot mentine locuintele individuale existente. Pentru terenurile libere/eliberabile, se încurajeaza transformarea acestora în zona destinata locuintelor colective P+4 (comasare loturi, etc.).

În cazul în care pe strada la care sunt dipuse terenurile în cauza, predomina locuinte individuale, sunt permise în continuare locuinte individuale.

- se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlalte cladiri existente;
- se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;
- pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;
- pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale ti mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depateasca 100,00 mp aDC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 ti sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ti productie;
- pensiuni destinate practicarii microturismului;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii ti activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 100,00 mp se pot admite cu conditia elaborarii ti aprobarii unor documentatii PUD;

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cretele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna în utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzând activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii);
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. si numai daca operatiunea nu modifica proiectul initial al fatadei imobilului (nu sunt necesare extinderi spatii, modificare accese, realizare copertine, balcoane, logii) si numai daca acestea sunt specificate ca atare în cadrul reglementarilor aferente UTR;
- lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai în conditiile promovarii unor proiecte vizând transformarea functionala a parterului unui întreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;
- în cazul unor enclave de locuinte individuale existente în cadrul ansamblurilor de locuinte colective, acestea vor fi considerate functionale si urbanistic similar zonei si se vor supune reglementarilor de construire pentru aceasta subzona (locuinte colective), cu exceptia UTR 22 si UTR 35.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea spre arterele principale (strazi de categoria I si a II-a) a structurilor de vanzare cu suprafata mare si medie (peste 400,00 mp) cu fatade oarbe, indiferent de UTR-ul in care este situat terenul (cu exceptia celor in care sunt prevazute in mod expres permisivitati de construire). acestea vor fi amplasate in spatele frontului la strada – construit si vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria a III-a.

Se interzic urmatoarele:

- schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare ti productie, prin deteurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
- schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor având functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- activitati agrozootehnice;
- parcaje private (in constructii individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.
- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- unitati comerciale: materiale de constructii;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite de orice natura;
- zone gospodarie comunala: cimitire;
- functiuni comerciale ti servicii profesionale care depatesc suprafata de 150,00 mp aDC, genereaza un trafic important de persoane ti marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
- platforme de precolectare a deteurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de betoane;
- autobaze.

In cazul ansamblurilor de locuinte colective cu valoare arhitectural-urbanistica nu este permisa crearea de noi spatii comerciale si de servicii la parterul imobilelor, daca acestea nu sunt prevazute prin proiectul initial.

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

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE FORME DIMENSIUNI)

- Lotul minim in cazul locuintelor colective este de 500,00 mp pentru locuinte colective mici si minim 1000,00 mp pentru locuinte colective inalte;
- Se interzice introducerea de modificari în ansamblurile de locuinte colective cu valoare arhitectural-urbanistica prin unificarea parcelelor ti ridicarea nivelului de înaltime;

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora;
- în cazul în care în zona protejată cladirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

ART.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor pe parcela sa va face tinand cont de urmatoarele conditii:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornița clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fatadele laterale ale cladirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependintelor și casei scării;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, numai cu acordul proprietarului vecin, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornița clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- cladirile care se înscriu în regim de construcție continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Între fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scării.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

UTR. 22 L	Locuinte colective- cartier Tiglina 3
Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp; - 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă; - la acestea se adaugă spațiile de parcare/garare a autovehiculelor proprii.
Construcții de cult	- - minim 5 locuri parcare
Construcții învățământ	<ul style="list-style-type: none"> - 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice; - pentru învățământul universitar, funcție de capacitatea construcției, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

Constructii de sanatate	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban; - 1 loc parcare la 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii.
Constructii si amenajari sportive; Constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive; - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane penru tir, popicarii; - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare; - pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în functie de capacitatea constructiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane; - pentru cluburi va fi prevazut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
Constructii de locuinte	<ul style="list-style-type: none"> - 1 loc parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu; - 1 loc parcare la 2 apartamente pentru locuinte colective.

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

Pentru funcțiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.

Pentru funcțiunea de locuire se vor aplica prevederile menționate in H.C.L. 477 din 31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati.

ART. 10 ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora, astfel incat inaltimea maxima la coama/ atic pe o distanta de minim 5 m de la aliniament sa nu depaseasca distanta intre aliniamente;

- în cazul în care într-o intersectie exista deja o marcare pe colt a pozitiei favorizate a cladirilor printr-un plus de înaltime, se admite pentru o noua cladire de colt depatirea în planul fatadei a înaltimei maxime admisibile cu unul sau doua niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersectie.

UTR	TIP UTR	RH niveluri/H maxim (metri la coama/ atic)	
		min ¹	max
UTR. 22 L	Locuinte colective- cartier Tiglina 3	P+2/ 9m	P+4/15m***

¹Înălțimea minimă este prevăzută pentru cladirile amplasate pe artere principale (categoria a I-a si a II-a) - frontul la strada.

*** se mentin cladirile existente care depasesc regimul de inaltime maxim admis. În cazul disparitiei/înlocuirii acestora este permisa inserarea unor cladiri înalte pe acelasi teren/ amplasament (care sa nu depaseasca înaltimea cladirii anterioare existente) si numai daca sunt respectate conditiile de vecinatate/ însorire fata de cladirile adiacente.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Interventiile asupra locuintelor colective se vor realiza cu conditia integrarii în particularitatile zonei ti armonizarii cu vecinatatile imediate.

Pentru ansamblurile de locuinte colective cu valoare urbanistica este obligatorie mentinerea prevederilor proiectului initial în cazul oricaror tipuri de interventii (reabilitare termica, amenajarea spatiilor din jurul blocurilor, modificari la unitatile de locuit sau la dotarile aferente.

Nu este permisa extinderea spatiilor parter sau modificarii conformatiei arhitecturale initiale a blocurilor (extinderi, etc.), cu exceptia UtR în care acestea sunt specificate. În cazul realizarii operatiunii de reabilitare termica aceasta se va realiza pe întreg tronsonul/segmentul de bloc.

ART. 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile noi sau reabilite vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva ti o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice în vigoare, fie cu un brantament la reseaua cablata;
- retelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit ti a antenelor pentru telefonie mobila.
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea antenelor de telefonie mobila pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de încălzire regenerabile.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului ti pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleasi avize de specialitate ca ti constructiile;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme ti circulatii va fi acoperit cu gazon ti plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna ti gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;
- în orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei în comun;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare ti vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înaltime;
- procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

UTR. 22 L	Locuinte colective- cartier Tiglina 3
Funciune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de locuinte	10%, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor

Pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 6.

ART. 14 ÎMPREJMUIRI

Se va mentine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, înaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica ti vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizata o înaltime diferita în cazul reconstruciei sau restaurarii unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existenta;
- stâlpii de sustinere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale ti al gardurilor alaturate;
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale ti posterioare gardurile vor fi opace ti vor avea înaltimea de 2.00 metri;
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni ti calitate a decoratiei gardurilor ti portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****ART. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

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

UTR	TIP UTR	POT*	CUT*
UTR. 22 L	Locuinte colective - cartier Tiglina 3	30	1.5

Pentru UTR 16, UTR 16', UTR 22 si UTR 35 in cazul locuintelor individuale se aplica urmatoarele prevederi (text rectificat 2017.):

REGIM DE INALTIME	POT*	CUT*
P	45	0.5
P+1	45	1.0
P+2	45	1.5

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)

- CUT maxim 0.2

Pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, activitati agrozootehnice, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinatie speciala (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda:

- POT maxim 50%

- CUT maxim 1,0

Intocmit,

Data: Iulie 2024

Urb. Gabriela Jarcau-Valeanu