

PROIECT DE HOTARARE
nr. 355 din 07.06.2023

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, U.T.R. 32, zona străzii Regiment 11 Siret, nr. 44A.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 71887/06.04.2023, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 32, zona str. Regiment 11 Siret, nr. 44A, în vederea realizării unei clădiri cu funcțiuni predominant rezidențiale - locuințe colective (S+P+7E+8Eretras), cu dotări aferente, 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 32, zona str. Regiment 11 Siret, nr. 44A, în vederea realizării unei clădiri cu funcțiuni predominant rezidențiale - locuințe colective (S+P+7E+8Eretras), cu dotări aferente, beneficiar S.C. Level Five S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 32, zona str. Regiment 11 Siret, nr. 44A, în vederea realizării unei clădiri cu funcțiuni predominant rezidențiale - locuințe colective (S+P+7E+8E_{retras}), cu dotări aferente.

Urmare a solicitării S.C. Level Five S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 32, zona str. Regiment 11 Siret, nr. 44A, în vederea realizării unei clădiri cu funcțiuni predominant rezidențiale - locuințe colective (S+P+7E+8E_{retras}) cu dotări aferente, 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. 115787 / 14.06.2023

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.), solicitat prin *certificatul de urbanism nr. 234 din 15.03.2022* pentru "construire clădire cu funcțiune predominant rezidențială - locuințe cu dotări aferente", generat de imobilul din mun. Galați, **str. Regiment 11 Siret, nr. 44A**, identificat prin nr. cadastral: 103701.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 9 /ASMG din 15.07.2022, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată la nord - vest de strada Regimentul 11 Siret, la nord - est de alee acces bl. 14, la sud - est de limită proprietate ITM front la str. Regimentul 11 Siret și alei acces bl. 11E, U6 și P6, la sud - vest - alee acces bl. C 36. Zona de studiu are suprafața de 22 459mp.

Inițiatorul, S.C. Level Five S.R.L., solicită realizarea unei locuințe colective (S+P+7E+8E_{retras}) și a dotărilor aferente;

Suprafața studiată prin P.U.Z. este de 22 459mp. Parcela care a generat P.U.Z. are suprafața de

2 678mp și aparține inițiatorului S.C. Level Five S.R.L, conform Contractului de Vanzare cumpărare autentificat cu nr. 776/22.09.2020, de notar public Cozma Felicia și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 51511/31.05.2023, de O.C.P.I. Galați.

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, parcela studiată prin P.U.Z. se află în **UTR 32 - Pol de acord principal - Faleză Dunării**. În conformitate cu documentația de urbanism P.U.Z. - „Faleză Dunării Galați” aprobat prin H.C.L. nr. 64 / 26.02.2015, amplasamentul se află în **CBL2** - Subzona de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale. Utilizări admise: Instituții, servicii și echipamente publice (administrație, învățământ, sănătate, cultură, sociale etc.); Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri; Servicii pentru cercetare-dezvoltare; Servicii de formare - informare; Centre comerciale, galerii comerciale de dimensiuni medii și mici (definite conform prevederilor Ordonanței nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață - vezi Anexa 5.1. a prezentului R.L.U), comerț specializat; Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale; Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale; Servicii financiar-bancare și de asigurări; Centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom); Alimentație publică; Hoteluri și alte facilități de cazare; Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură fie între obiective economice și sociale, fie între două subzone funcționale. Spații plantate, locuri de joacă pentru copii; Parcaje la sol, supraterane și subterane; Locuințe individuale și colective;

P.O.T. maxim admis = 35%;

C.U.T. maxim admis = 2;

- regim de construire: izolat, cuplat, înșiruit;

- funcțiuni predominante: cuprinde zonele cu funcțiuni complexe precum instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general.

- regim de înălțime maxim admis: Hmaxim: 18m /P+4E;

- suprafață minimă parcelă: 300mp (izolat);

- retragerea minimă față de aliniament: 3m / 5m;

- retrageri minime față de limitele laterale: 1/3 din înălțimea la cornișă, minim 3m;

- retrageri minime față de limitele posterioare: 1/3 din înălțimea la cornișă, minim 5m;

Zona studiată prin P.U.Z. este denumită UTR 32.1, CBL2.1 și cuprinde următoarele zone funcționale:

V - Zona spațiilor verzi – Subzona V1 - Spații plantate publice - parcuri, scuaruri, grădini;
L - Locuințe și funcțiuni complementare: L2 - Locuința colectivă de tip urban, max. P+4E, L3 - Locuința colectivă de tip urban, peste P+4E;
C - Zona de tip central cu funcțiuni complexe: CBL2 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, Locuire colectivă, maxim P+7E+8E_{retras};
IS - Instituții și servicii de interes public
P – Parcaje: P2 – Amenajare / reconfigurare – parcaje la sol existente aferente zonelor rezidențiale,
P3 – Amenajare parcaje la sol aferente zonelor rezidențiale.
P.O.T. maxim admis = 30%;
C.U.T. maxim admis = 2,4;

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: cuprinde zonele cu funcțiuni complexe precum instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, locuire colectivă.
- regim de înălțime maxim admis: H_{maxim} : 30m (streașină/atic) /P+7E+8E_{retras};
- suprafață minimă parcelă: 300mp (izolat);
- retragerea minimă față de aliniament: 3,5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3m / 6m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5m;

Din studiul de însorire prezentat rezultă faptul că, la solstiul de iarnă (cel mai defavorabil moment al anului din punctul de vedere al însoririi): locuințele colective existente (bloc U6 și bloc 11E), situate în partea de sud-est a amplasamentului studiat, nu au asigurată însorirea camerelor de locuit, în diferite momente ale zilei, pe o perioadă de cel puțin 1:30 h, fațada acestora fiind în umbra proprie pe toată durata zilei. Construcția popusă nu influențează însorirea spațiilor de locuit a construcțiilor învecinate, conform prevederilor din OMS 119/2014. Clădirea cu funcțiunea de servicii, din latura nord-estică are asigurată însorirea spațiilor, în diferite momente ale zilei.

Conform Certificatului de urbanism nr. 234/15.03.2022, este solicitat acordul notarial al vecinilor, în baza și pentru situațiile prevăzute de Ordinul nr.839/2009, dacă este cazul. Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 face referire la "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", și nu la faza de studiu de urbanism - Plan urbanistic zonal, fază anterioară. Totodată, conform proiectului, având în vedere faptul că terenul studiat se învecinează cu funcțiuni similare celei propuse – locuințe colective (+ ITM, instituție de stat) – nu se impune obținerea și prezentarea acordurilor vecinilor.

- circulații și accesuri: circulația carosabilă principală în zonă se realizează din b-dul Marea Unire și str. Regimentul 11 Siret. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru funcțiunea de locuire se va respecta H.C.L. nr. 477 din 31.10.2019 de aprobare a Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați;
- echipare tehnico-edilitară: Zona dispune de toate utilitățile necesare.

Conform avizului emis de S.C. Apă Canal S.A., pe parcela care a generat PUZ există conducta de distribuție apă potabilă PEHD De 110mm pozată în canal tehnic nevizitabil. Se impune în prima etapă devierea conductei de apă cu punerea acesteia în funcțiune și dezafectarea conductei de apă existente, în vederea eliberării amplasamentului. Conducta PEHD De 110mm existentă va fi înlocuită cu o conducta PEHD De 160mm care se va realiza prin tunel tehnic. Cuplarea noii conducte PEHD De 160mm se va realiza în tunelul tehnic vizitabil în conducta de apă Fn Ductila Dn150 mm existentă. În punctul de bransare, în caminul de vane existent, CV1, se va monta o vană de sectionare Dn 150mm. În caminul de bransament proiectat pe alea de acces, pe conducta de bransament proiectată PEHD De 160mm se va monta un distribuitor care va permite conectarea instalațiilor interioare aparținând ITM și S.C. Level Five S.R.L. Totodată, în acest camin se va realiza și contorizarea.

Canalizarea: Pe teren există colectorul de ape uzate menajere Beton Dn 300mm, pozat îngropat, care preia racordurile de canalizare aferent Inspectoratului Teritorial de Munca și racordul de canalizare PVC Dn 200mm, aferent gării de scurgere din parcare existentă aferentă din zona Inspectorat Teritorial de Munca - bloc U6, rețele poziționate conform planșei anexa la aviz. Aceste rețele de canalizare vor rămâne în poziția existentă. Platforma și celelalte amenajări proiectate vor fi prevăzute cu pante și guri de scurgere pentru colectarea apelor meteorice, iar pe traseul evacuării acestora, se va prevedea un decantor de namoluri și separator de uleiuri, astfel încât să se evite eventualele scurgeri de produse petroliere în rețeaua de canalizare sau sisteme de evacuare a apelor.

Pentru preluarea apelor pluviale din zona construcțiilor proiectate, se vor analiza soluțiile de deversare a acestora în rețeaua de canalizare a municipiului, prin intermediul unor guri de scurgere cu depozit și sifon.

Deversarea apelor uzate în rețeaua de canalizare publică se va face cu respectarea indicatorilor Normativului NTPA 002/2002

Conform avizului de principiu emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Galați, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea. În zona există rețele de distribuție de medie tensiune și joasă tensiune.

Alimentarea cu energie electrică a construcției se va realiza din rețeaua publică de distribuție a energiei electrice existente, în baza unui studiu de soluție cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr. 59/02.08.2013, pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public. Studiul de soluție va fi întocmit de un proiectant atestat ANRE și avizat de către Distribuție Energie Electrică România.

Conform avizului de principiu emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona există rețele de distribuție gaze naturale. Măsurile ce vor fi adoptate în etapa de realizare a construcțiilor, respectiv în etapa de funcționare, pentru creșterea eficienței energetice prin izolarea corespunzătoare a clădirilor ce se vor construi, respectiv utilizarea în exploatare a instalațiilor/echipamentelor cu consum de energie scăzut, vor reduce în mod semnificativ impactul asupra resurselor utilizate și respectiv consumul de gaz metan. Sistemele proiectate pentru asigurarea utilitatilor pe amplasament nu prezintă riscuri pentru zona studiată.

Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emisie a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Alimentarea cu energie termică a clădirii se realizează individual cu centrale termice proprii pe combustibil gazos. Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct.4.

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv respectând condițiile impuse de legislația în vigoare – OMS 119/2014, art. 4, pct.a. Pentru depozitarea deșeurilor ce vor rezulta din activitățile desfășurate pe terenul studiat, se va realiza la nivelul solului o platformă gospodărească, pentru amplasarea recipientelor de colectare. Aceasta va avea asigurată o pardoseală impermeabilizată, ce va avea asigurată o pantă de scurgere cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Punctul de colectare deșeurilor va fi dimensionat pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi întreținut în permanentă stare de curățenie.

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

Bilanț teritorial propus:

BILANT TERITORIAL LOT CARE A GENERAT PUZ		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafața intravilan		2678,00	100,00%	2678,00	100,00%
Suprafața extravilan		0,00	0,00%	0,00	0,00%
din care	Suprafața construită/construibilă	0,00	0,00%	803,40	30%
	Suprafața alei, carosabil	0,00	0,00%	1606,80	60%
	Suprafața teren neamenajat/ spații plantate	2678,00	100,00%	267,80	10%

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona de studiu	22459,00	100.00%	22459,00	100.00%
Zona functionala - Zona spatiilor verzi				
V1 - Spatii plantate publice - parcuri, scuaruri, gradini	1663,00	7,40%	1663,00	7,40%
Zona functionala L - Locuinte si functiuni complementare				
L2 - Locuinta colectiva de tip urban, max. P+4	5406,00	24,07%	5406,00	24,07%
L3 - Locuinta colectiva de tip urban, peste P+4	5757,00	25,64%	5609,00	24,97%
Zona functionala C - Zona de tip central cu functiuni complexe				
CBL2 - Zona de tip central cu functiuni complexe, este posibila locuirea P+3-4	2654,00	11,82%	3501,00	15,59%
Zona IS - Institutii si servicii de interes public	3825,00	17,03%	3285,00	14,63%
Zona P - Parcaje				
P2 – Amenajare / reconfigurare – parcaje la sol existente aferente zonelor rezidentiale	944,00	4,20%	944,00	4,20%
P3 – Amenajare parcaje la sol aferente zonelor rezidentiale	2211,00	9,84%	2052,00	9,14%

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

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 71887 / 06.04.2023 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 35 - 73512 / 10.04.2023, înaintăm spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

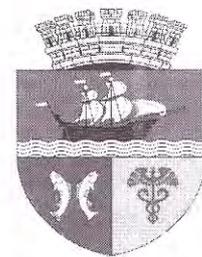
- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. “c”, alin. (6), lit. “c” coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. “f” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. “e” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr.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

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat: Trăistaru Dragoș, 07.06.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 71887 / 06.04.2023

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

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

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

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

Zona de studiu este delimitată la nord - vest de strada Regimentul 11 Siret, la nord - est de alee acces bl. I4, la sud - est de limită proprietate ITM front la str. Regimentul 11 Siret și alei acces bl. 11E, U6 și P6, la sud - vest - alee acces bl. C 36 - "Construire clădire cu funcțiune predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)" - generat de imobilul din municipiului Galați, strada Regimentul 11 Siret, nr. 44 A, număr cadastral 103701 - inițiator S.C. Level Five S.R.L. prin reprezentant Roșca Nicu

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

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 147111/15.07.2022, 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 proprietarii din zona studiată și anume: Asociația de proprietari nr. 880, Asociația de proprietari nr. 837, Asociația de proprietari nr. 213, Asociația de proprietari nr. 223 BIS, Primăria municipiului Galați prin Direcția Patrimoniu, Inspectoratul Teritorial de Muncă Galați, Agenția Județeană Pentru Plăți și Inspecție Socială Galați.

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

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

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

- Inspectoratul Teritorial de Muncă Galați a transmis observații cu privire la posibilitatea blocării accesului prin îngrădire. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 46298/07.03.2023(anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

- Agenția Județeană Pentru Plăți și Inspecție Socială Galați a transmis observații cu privire la tasările care se produc și care sunt monitorizate. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 47817/09.03.2023 (anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

- Asociațiile de proprietari nr. 880, nr. 837, nr. 213 au transmis observații cu privire la stabilitatea taluzului Falezii superioare a Dunării. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 56099/20.03.2023 (anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

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

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

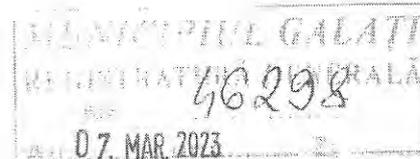
Arhitect Șef,
Cristian Salmen

Șef Birou Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof

T. Balou - Balotof nr 23.2023

SC LEVEL FIVE SRL prin ROSCA NICU
Mun. Galati, Calea Prutului, nr. 9, corp C2, birou 4, etajul 1



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

Subiect: Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 43873/03.03.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei

Subsemnatul ROSCA NICU, reprezentant al SC LEVEL FIVE SRL, cu sediul in Mun. Galati, Calea Prutului, nr. 9, corp C2, birou 4, etajul 1, in calitate de beneficiar al proiectului **PUZ – Obtinere autorizatie de construire pentru cladire cu functiune predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente)**, pentru terenul din Mun. Galati, Str. Regimental 11 Siret, nr. 44A, NC 103701, va transmitem raspunsul la adresa inregistrata cu nr. 43873/03.03.2023 la Primaria Galati.

Observatie:

Referitor PUZ - Construire cladire cu functiune predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente), in urma analizarii U.2 - Reglementari urbanistic - zonificare a planului topografic intocmit in vederea elaborarii planului urbanistic zonal, va atragem atentia ca aleea de acces catre intrarea ITM Galati ar putea fi partial blocata.

Drept urmare, va rugam ca in propunerile din documentatie sa precizati ca la sud-est limita de proprietate ITM Galati sa nu se faca imprejmuire prin gard.

Avand in vedere conditionarea de a se mentine accesele pietonale si carosabile pe terenul cu nr. cadastral 103701 pentru bl. U6, precum si confomatia terenului si a propunerilor urbanistice, **terenul nu va fi imprejmuit pe zonele cu circulatii auto, respectiv laturile de nord-vest, nord-est si sud-est.** Singura zona care va fi imprejmuita va fi spatiul verde de pe latura vestica. Avand in vedere ca aceasta zona va putea fi amenajata ca spatiu de joaca, se impune imprejmuirea acesteia pentru siguranta utilizatorilor.

In acest sens depunem atasat Regulamentul Local de Urbanism (parte integranta a documentatiei PUZ), in care la *Cap. III - Zonificare functionala,*

Art. 7 – Circulatii si accese a fost facuta urmatoarea completare:

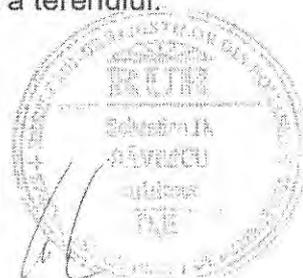
Se va permite / pastra accesul auto si pietonal in incinta Inspectoratului Teritorial de Munca Galati.

Art. 13 – Imprejmuiri – a fost facuta urmatoarea completare:

Terenul nu va fi imprejmuit pe zonele cu circulatii auto, respectiv laturile de nord-vest, nord-est si sud-est.

Se recomanda imprejmuirea zonei verzi de pe latura de vest a terenului.

Intocmit
Arh. Sebastian SAVESCU





SC LEVEL FIVE SRL prin ROSCA NICU
Mun. Galati, Calea Prutului, nr. 9, corp C2, birou 4, etajul 1

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

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 43279/03.03.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subsemnatul ROSCA NICU, reprezentant al SC LEVEL FIVE SRL, cu sediul in Mun. Galati, Calea Prutului, nr. 9, corp C2, birou 4, etajul 1, in calitate de beneficiar al proiectului **PUZ – Obtinere autorizatie de construire pentru cladire cu functiune predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente)**, pentru terenul din Mun. Galati, Str. Regimental 11 Siret, nr. 44A, NC 103701, va transmitem raspunsul la adresa inregistrata cu nr. 43279/03.03.2023 la Primaria Galati.

Observatie:

Va reamintim ca pentru sediul din Galati, strada Regiment 11 Siret nr.46A, intrucat dupa darea in folosinta a constructiei (anul 2004) au inceput sa apara tasari ale cladirii, pentru urmarirea comportarii in exploatare, in baza contractului de prestari servicii nr.18322/24.11.2022 se intocmesc semestrial masuratori, inclusiv prin masurarea nivelului reperelor de tasare (9 buc), plantate pe cladire, in raport cu reperul de adancime situat in capatul blocului C31, strada Regiment 11 Siret.

Intrucat cladirea din Galati, str.Regiment 11 Siret nr.46A in care ne desfasuram activitatea apartine domeniului public al statului, fiind in administrarea AJPIS Galati, la luarea deciziei de « Construire cladire », va rugam sa analizati cele mentionate.

Pentru prezentul PUZ a fost intocmit studiul geotehnic de catre SC RC GEOPROIECT SRL, prin care s-a stabilit natura terenului, capacitatea portanta a terenului, propunerile legate de lucrarile de infrastructura si solutiile de fundare.

Conform studiului geotehnic, **este necesar a se realiza o monitorizare geotehnică pe timpul execuției**, pe bază de contract de asistență tehnică, prin care, împreună cu proiectanții de specialitate, **să se stabilească măsurile ce se impun în caz de situații particulare întâlnite la nivelul terenului de fundare.**

La faza urmatoare (Autorizatie de construire), in baza studiului geotehnic detaliat si a proiectului de structura si de excavatie se va stabili sistemul de fundare, masurile pentru asigurarea stabilitatii generale si locale a amplasamentului, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare.

Avand in vedere faptul ca aveti in curs un program de urmarire a comportarii in exploatare, prin care se intocmesc semestrial masuratori, va rugam ca specialistii dumneavoastra sa se coordoneze cu specialistii implicati in acest proiect, pentru obtinerea unor rezultate cat mai precise.

Va asiguram ca specialistii la care am apelat si vom apela in continuare pentru intocmirea proiectului si a implementarii acestuia (executie) sunt profesionisti, ca toate legile si normativele de proiectare in vigoare vor fi respectate.

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

Intocmit
Arh. Sebastian SAVESCU



Proiect - Indentat 20.03.2023



SC LEVEL FIVE SRL prin ROSCA NICU
Mun. Galati, Calea Prutului, nr. 9, corp C2, birou 4, etajul 1

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

Subiect: **Adresa Primaria Galati inregistrata cu nr. 47557/08.03.2023,
Etapa de informare si consultare a populatiei**

Subscrisa SC SAM IDEAS SRL, prin arh. Sebastian Savescu, in calitate de proiectant pentru proiectul **PUZ – Obtinere autorizatie de construire pentru cladire cu functiune predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente)**, amplasat in Mun. Galati, Str. Regimental 11 Siret, nr. 44A, NC 103701, beneficiar SC LEVEL FIVE SRL prin ROSCA NICU, cu sediul in Mun. Galati, Calea Prutului, nr. 9, corp C2, birou 4, etajul 1, in calitate de beneficiar va transmitem raspunsul la adresa inregistrata cu nr. 47557/08.03.2023 la Primaria Galati.

Observatie:

In primul rand, va rugam sa ne transmiteti copii dupa actele de proprietate privind imobilul-teren situat in Municipiul Galati, str. Regiment 11 Siret, nr.44 A, judetul Galati, pentru a analiza modul de dobandire al dreptului de proprietate pentru acest imobil-teren intravilan.

Nu este de competenta proiectantului de urbanism de a pune la dispozitie actele de proprietate ale terenului.

Conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism - publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011, Sectiunea a 3-a, art. 37, Informarea si consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac inainte de transmiterea documentatiei pe circuitul tehnic de avizare, astfel:

a) autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități:

3. pune la dispozitia publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise si desenate, într-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate.

Concluzionand, in etapa de informare si consultare a populatiei, administratia locala si investitorul privat initiator al PUZ pun la dispozitie documentatia de urbanism elaborata - piese scrise si desenate, precum si documentele care au stat la baza acestor propuneri - certificat de urbanism si aviz de oportunitate.

Observatie

Asa cum am mentionat si in precedenta adresa, pentru avizarea documentatiei de urbanism - faza PUZ pentru acest amplasament, Primaria Municipiului Galati si Consiliul Local Galati trebuie sa respecte atat opinia locuitorilor din aceasta zona, precum si sa interzica pe viitor construirea blocurilor sau a altor edificii cu regim mare de maltime, pentru a nu se pune in pericol stabilitatea taluzului falezei superioare a Dunarii, din zona cartier Tiglina 1.

De altfel, este de notorietate faptul ca au existat numeroase articole exprimate in ultimii 10-15 ani, atat in presa locala, cat si nationala, sustinute de specialisti in domeniul constructiilor civile, cu privire la posibilitatea tasarilor accentuate si a alunecarii falezei superioare a Dunarii in zona cartierului Tiglina 1, ca urmare a supraincercarii cu noi constructii.

Pentru prezentul PUZ a fost intocmit studiul geotehnic, prin care s-a stabilit natura terenului, capacitatea portanta a terenului, propunerile legate de lucrarile de infrastructura si solutiile de fundare.

Conform studiului geotehnic:

- Conform legii 575/2001, arealul amplasamentului, se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu **risc scăzut, cu probabilitate foarte redusă** de producere a alunecărilor de teren de tip reactive.

- La momentul vizitei pe teren nu au fost identificate forme distructive ce ar putea conduce la dezvoltarea unor alunecări de teren care să afecteze implementarea proiectului.

- Accidentele subterane care nu pot fi descoperite punctual prin intermediul forajelor geotehnice (beciuri, hrube, situri arheologice) se vor analiza la momentul descoperiri acestora împreună cu proiectanții de specialitate.

- **Este necesar a se realiza o monitorizare geotehnică pe timpul execuției**, pe bază de contract de asistență tehnică, **prin care, împreună cu proiectanții de specialitate, să se stabilească măsurile ce se impun în caz de situații particulare întâlnite la nivelul terenului de fundare.**

La faza urmatoare (Autorizatie de construire), in baza studiului geotehnic detaliat si a proiectului de structura si de excavatie se va stabili sistemul de fundare, masurile pentru asigurarea stabilitatii generale si locale a amplasamentului, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare.

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

Observatie

Va solicitam sa nu aprobatii documentatia de urbanism - faza PUZ pentru acest amplasament situat in Municipiul Galati, str. Regiment 11 Siret, nr.44 A, judetul Galati, in vederea construirii unui nou bloc de locuinte si sa aveti in vedere atat dispozitiile Legii nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, cu privier la reglementarile de urbanism, permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor din zona studiata, dar si opinia locuitorilor din zona aferenta elaborarii P.U.Z. - ului propus, pentru care protejarea mediului si stabilitatea taluzului falezei superioare a Dunarii in zona cartierului Tiglina I, reprezinta o prioritate si care ar trebuie sa reprezinte o prioritate si pentru Primaria Municipiului Galati.

Prezenta observatie nu este de competenta proiectantului de urbanism pentru prezentul PUZ – *Obtinere autorizatie de construire pentru cladire cu functiune predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente)*, pentru terenul din Mun. Galati, Str. Regimental 11 Siret, nr. 44A, NC 103701, avand in vedere prin PUZ FALEZA DUNĂRII GALATI, aprobat prin HCL 64/2015, au fost stabilite deja zonele cu interdictie de construire, zonele de protectie, precum si **limita de constructibilitate** a versantului.

Conform PUZ FALEZA DUNĂRII GALATI, aprobat prin HCL 64/2015, art. 2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

(6) Pentru orice interventie asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone, documentatia de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea si aprobarea se va face conform legii. Studiile de specialitate vor stabili conditiile amplasării de noi constructii, precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligatie lucrările de construire a imprejmuirilor si lucrările de apărare contra efectelor riscurilor naturale.

Conform legislatiei in vigoare, pentru prezentul PUZ a fost intocmit studiul geotehnic, urmand ca la faza Autorizatiei de Construire sa se va realiza studiul geotehnic detaliat, in baza caruia si impreuna cu proiectul de structura si de excavatie se va stabili sistemul de fundare, masurile pentru asigurarea stabilitatii generale si locale a amplasamentului, atat pe perioada de executie, cat si ulterior in perioada de exploatare.

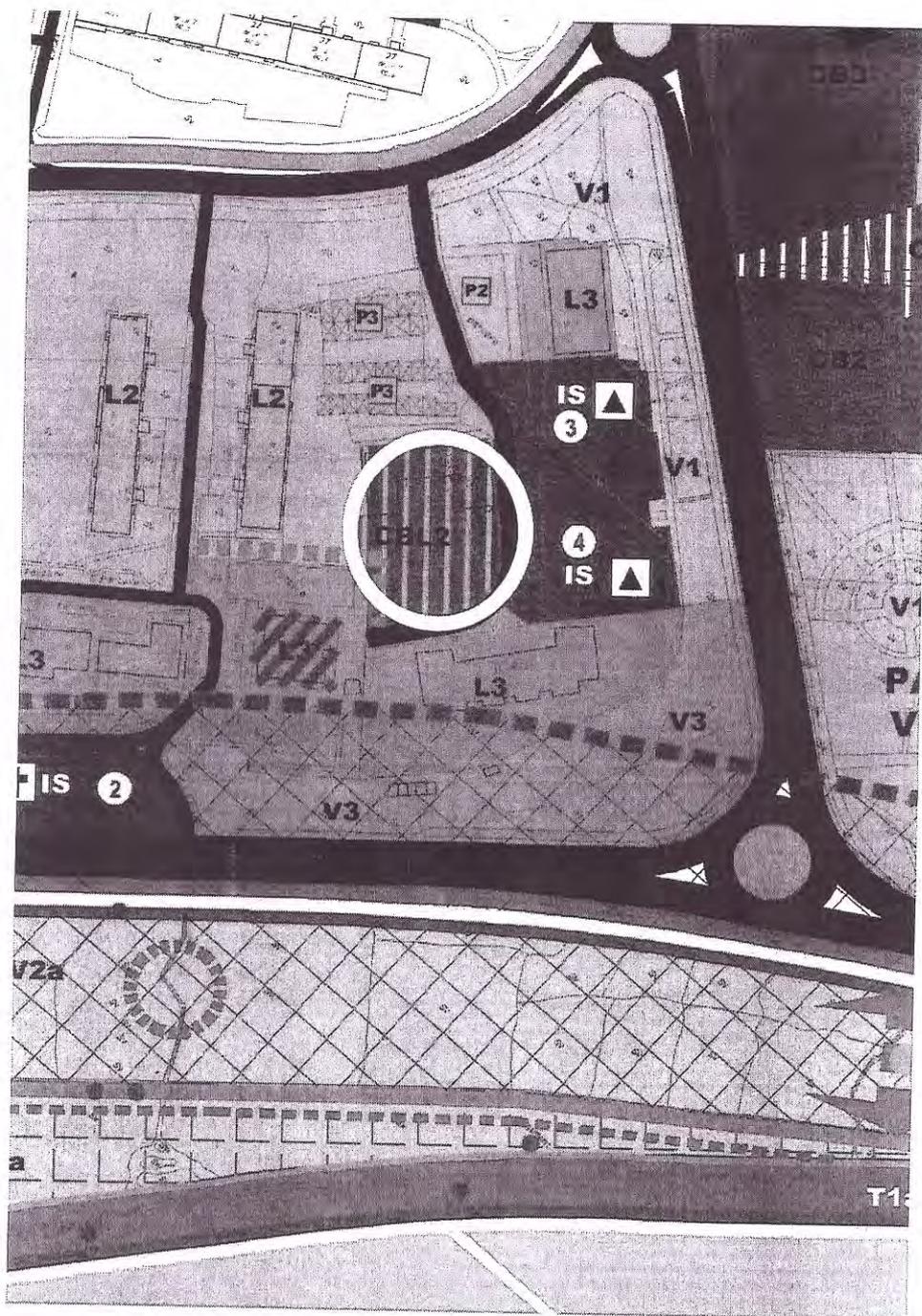
De asemenea, toate autoritatile statului, de avizare si control, vor urmari respectarea tuturor procedurilor legale.

(13) Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările si completările ulterioare, in scopul asigurării protectiei albiilor, malurilor, constructiilor hidrotehnice si imbunătătirii regimului de curgere al apelor, se instituie, de-a lungul malului fluviului Dunărea si al raului Siret, o zonă de protectie cu lățimea de 20 m. De asemenea, conform P.U.G. Mun. Galati si concluziilor studiilor de fundamentare, se defineste o zonă inundabilă, delimitată topografic in plansa 2.2. Zonificare functională - Propuneri si Reglementări urbanistice preliminare.

(14) In zona de protectie a cursurilor de apă (20 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuinte sau anexe ale acestora.

Terenul care face obiectul prezentului PUZ se afla in afara zonelor protejate, conf. *PUZ FALEZA DUNĂRII GALATI, aprobat prin HCL 64/2015.*

Extras din plansa 2.2. Reglementari urbanistice aferenta PUZ FALEZA DUNĂRII GALATI, aprobat prin HCL 64/2015:



LIMITA ZONEI DE CONSTRUIBILITATE

Trasarea Limitei de Construiibilitate s-a realizat pe baza calculului de stabilitate a versantului realizat de S.C. Proiect Galati si Simtec-OC in cadrul studiului "Expertiza geotehnica privind stabilitatea taluzurilor falezei in zona orasului Galati" realizat in anul 2010.



ZONA NECONSTRUIBILA

Conform plansei de reglementari aferente PUZ FALEZA DUNĂRII GALATI, terenul proprietatea SC LEVEL FIVE SRL se afla in afara zonei neconstruibile.

Avand in vedere ca:

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileste potrivit legii prin hotarare a Consiliului Judetean, in baza unor studii specifice si cu avizul organelor specializate ale administratiei publice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restrictii privind autorizarea constructiilor. Zonele delimitate se preiau in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului si se inscriu in cadastru. (GM 007-2000)

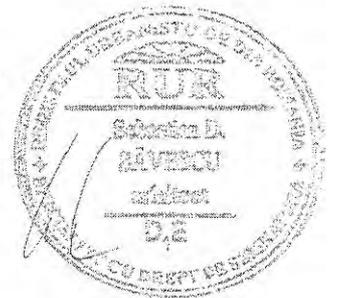
Atat proiectantul de urbanism, cat si investitorul privat initiator al PUZ, nu au competente in a stabili zonele zonele cu interdictie de construire, acestea intrand in atributiile autoritatilor locale.

Observatie

Ne rezervam dreptul de a contesta la instanta competenta orice document va fi emis pentru aprobarea documentatiei de urbanism - faza PUZ pentru acest amplasament situat In Municipiul Galati, str. Regiment 11 Siret, nr.44 A, judetul Galati, in vederea construirii unui nou bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+7E+8E retras, beneficiar SC LEVEL FIVE SRL, precum si pentru constatarea nulitatii actelor de proprietate obtinute ca urmare a dispozitiilor Legii nr. 10/2001, cel putin suspecte pentru zona respectiva, unde in proportie de 99% s-au acordat despagubiri pentru vechile proprietati nationalizate, care nu au putut fi restituite conform legii pe vechile amplasamente, ca urmare a construirii in zona a blocurilor de locuinte si a parcarilor rezidentiale.

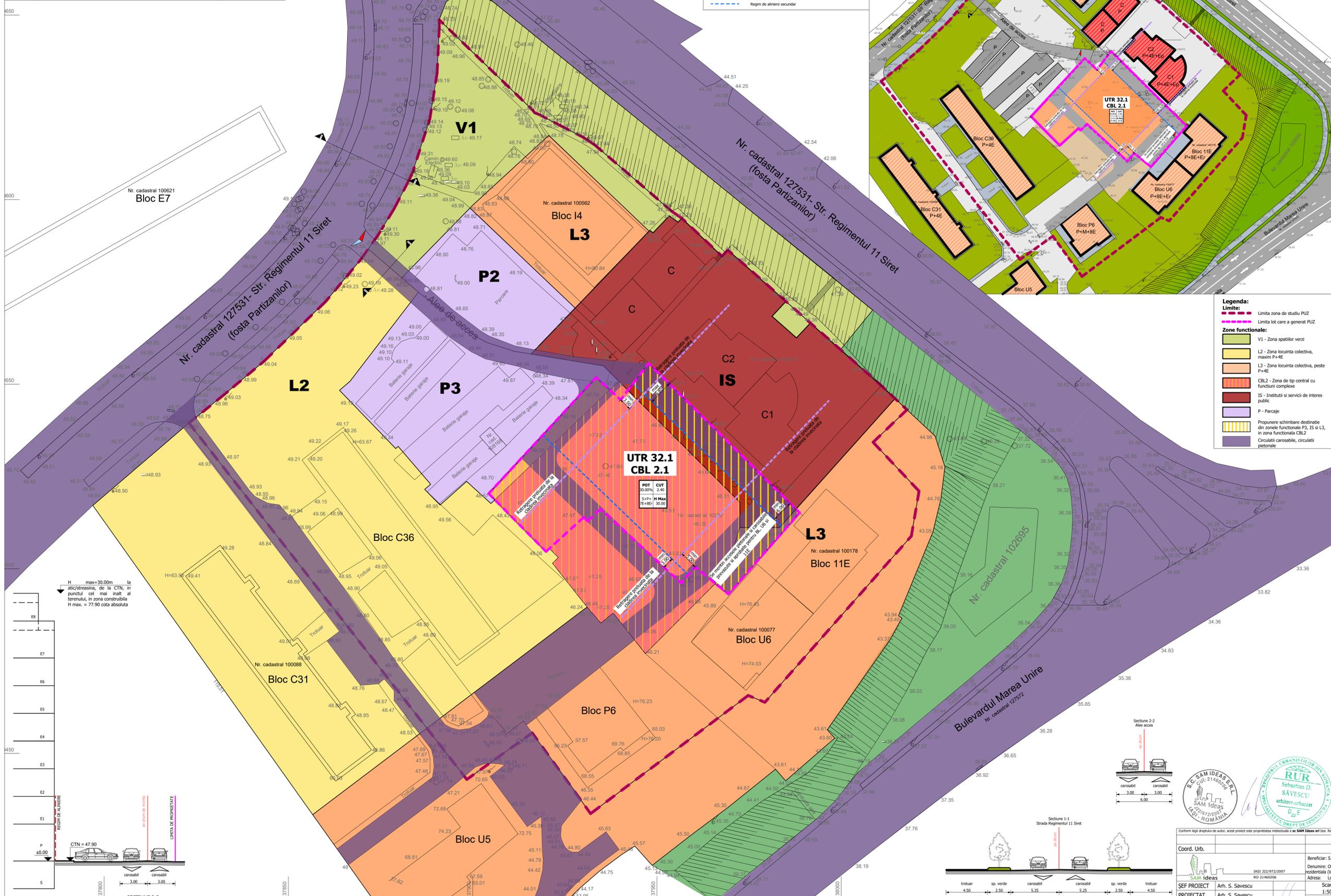
Prin aceasta observatie nu sunt invocate competentele de urbanism ale proiectantului acestei documentatii, neintrand in atributiile acestuia modul de dobandire a terenului.

Intocmit
Arh. Sebastian SAVESCU



Nota: Sistem de proiectie Stereografic 1970 al sistem de cota Marea Neagra 1975
Nota: Total teren contur al zonei studiate pentru elaborare PUZ, 1...-40-1, in suprafata totala SI = 22459 mp

Proiect: Plan topografic intocmit in vederea elaborarii planului urbanistic zonal	
Executant: SC Evolved 2012 SRL CLASA III SERIA: RO-B-J-NR.2460	Intocmit de: Iulian Andrii Andrei Evelina Stoiliciu OCPI, Clasa III, B, 2460 2023.09.27 13:15:35 +0300'
Masurat: Ing. Filimon Sergiu	PLAN TOPOGRAFIC
Desenat: Ing. Vasiliu Nicoleta	Scara 1:500
Verificat: Ing. Filimon Sergiu	Data: 01.09.2022
Aprobat: Ing. Filimon Sergiu	Adresa imobil: Jud. Galati, Mun. Galati, zona sfersanta Str. Regimentul 11 Siret nr. 44A
	728150



DETALIU DE REGLEMENTARE A TERENULUI CE A GENERAT PUZ CU REPREZENTAREA SITUATIEI EXISTENTE A CLADIRILOR DIN JUR

INVENTAR DE COORDONATE ZONA DE STUDIU PUZ		INVENTAR DE COORDONATE LOT CARE A GENERAT PUZ			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	440539.486	737823.002	1	440520.388	737904.331
2	440547.115	737832.472	2	440551.855	737933.494
3	440556.262	737843.417	3	440545.790	737940.195
4	440572.407	737860.110	4	440555.665	737947.704
5	440584.151	737869.938	5	440530.223	737973.470
6	440590.372	737874.307	6	440515.194	737988.691
7	440597.510	737878.658	7	440493.152	737969.388
8	440605.279	737882.724	8	440500.465	737960.370
9	440607.408	737883.689	9	440496.146	737956.514
10	440621.880	737888.361	10	440516.212	737934.644
11	440634.271	737890.333	11	440512.888	737931.174
12	440646.600	737890.921	12	440513.972	737930.127
13	440648.712	737890.901	13	440504.673	737919.864
14	440624.236	737916.295	S = 2678 mp		
15	440623.497	737916.855			
16	440623.116	737917.857			
17	440619.790	737924.288			
18	440616.923	737929.906			
19	440614.845	737933.081			
20	440596.877	737953.958			
21	440594.954	737956.729			
22	440584.656	737967.663			
23	440586.369	737969.207			
24	440549.637	738010.830			
25	440543.082	738017.818			
26	440534.278	738008.642			
27	440521.039	738021.099			
28	440508.871	738019.009			
29	440463.850	737979.282			
30	440465.697	737974.747			
31	440433.699	737931.982			
32	440455.560	737916.142			
33	440442.945	737898.403			
34	440539.486	737823.002			
S = 22458,810 mp					

Obtinere autorizatie de construire pentru cladire cu functiune predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - conditii de elaborare PUZ
Reglementari Urbanistice - Zonificare
faza PUZ

UTR - CBL 2.1 - Institutii, servicii si echipament publice, servicii de interes general, locuire colectiva		
1/2	POT	CUT
1/2	30,00%	2,40
3/4	S+P+H Max	30,00

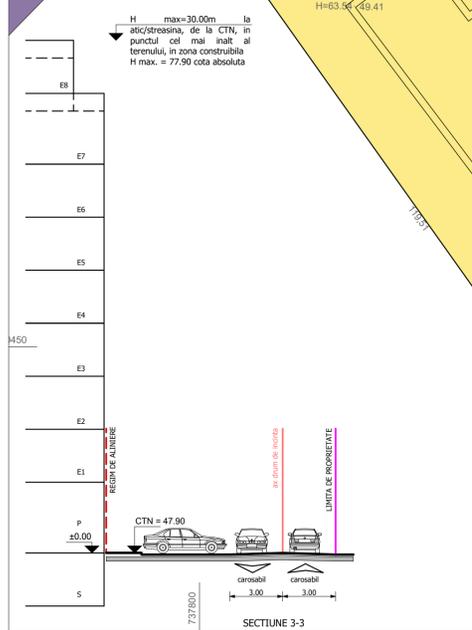
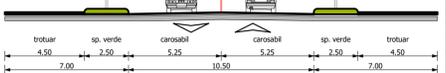
INDICATORI URBANISTICI
DESTINATIA: ACCEZ PEDIAN SI AUTO la amplasament se realizeaza din strada Regimentul 11 Siret, (prin-a aliee de acces care va fi un Carosabil de aprox. 6,00 m, imbracaminte din asfalt, fara trotuar).
REGIMUL DE INALTIME - S+P+H+BE
INALTIMEA MAXIMA a constructiilor - 30,00m la stradasa/atic, masurat in punctul cel mai inalt al terenului in zona constructiilor.
REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL - min 3,50 m pana la limita proprietatii N-V; conform retroproiectiilor de la cladirea invecinata;
REGIM DE ALINIERE LATERAL - min. 3,00 m, respectiv 6,00 m pana la limita proprietatii S-V, respectiv pana la limita proprietatii N-E;
REGIM DE ALINIERE POSTERIOR - min 5,00 m pana la limita proprietatii S-E; conform POT - 30,00%
CUT - 2,40
ZONA COMPLEXE ECHIPATA EDILITAR
SPATIUL LIBERE SI SPATIUL PLANTATE - Calculul suprafetilor totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la baza DTAC, cu o dimensiune minima de 10% din suprafata terenului, vor avea o inaltime maxima de 2,50 m si vor fi vizibile dintr-o circulatie publica, va fi amenajata incalzirea si iluminatul exterior general al localitatii.
NECESAR LOCUIRE PARCAJE
Parcările se vor realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public.
NECESAR LOCUIRE PARCAJE
1- Loc de parcare/locuinta/apartament cu suprafata utila sub 100 mp
2- Loc de parcare/locuinta/apartament cu suprafata utila peste 100 mp
Calculul numarului de locuri de parcare se va face la baza DTAC, respectand prevederile legale, in functie de solutiile adoptate.
NOTA: Limita edificabilului poate fi depasita de amenajari exterioare, cum ar fi: platforma propedandica, amenajari pentru agrement, echipamente de utilitate publica (post TFAO, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu, etc) adusi de sirguri, alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara, etc. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codului civil (sau in baza unui acord cu vecinii direct afectati).
Cladirile se pot retrage la aliniamentul stabilit prin reglementul PUZ si se pot avea "teroziduri" (cotele, borduri, etc.) si amenajari locale in functie de situatiile volumetrice constructive. Acestea se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil, asigurandu-se o distanta de minim 2,00 m de la marginea acestora pana in limita de proprietate.
PROTECTOR MEDIUL
- Dupa finalizarea investitiei, terenul se va reduce la starea initiala. Pe spatiile neconstruite se va planta gazon.
- Depozitarea deseurilor se va face in spatiu special amenajat - se va prevedea punctul de colectare.
- In cadrul lucrarilor propuse nu exista surse in plus de poluare a aerului. Incalzirea constructiilor se va face prin intermediul centralor termice pe combustibil gazos - gaz metan, cu care va fi dotata fiecare apartament in parte.
- Tehnologia desfurata pentru lucrurile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditii de protejare poluarii aerului si a sursei de apa uzata, care este vehiculata in special prin instalatiile de canalizare.
NOTA:
Zona de studiu PUZ, cu suprafata 22459,00mp, a fost delimitata astfel:
- Nord - vest - teritoriul delimitat de str. Regimentul 11 Siret;
- Nord - est - aliee de acces bl. P6;
- Sud - est - limita proprietate ITM front la str. Regimentul 11 Siret si aliee de acces bl. 11E, U6 si P6;
- Sud - vest - aliee de acces bl. C36.
Terenurile invecinate cu amplasamentul studiat prin prezenta documentelor de urbanism, proprietarii altor persoane fizice si juridice, nu sunt reglementate prin prezenta documentatiei de urbanism.
Lotul care a generat PUZ, teren cu nr. cad. 103701, este proprietatea SC LEVEL FIVE SRL si are suprafata de 2678,00mp.

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ				
	EXISTENT	PROPOS		
Suprafata zona de studiu	22459,00	100,00	22459,00	100,00
Zona functionala - Zona spatiilor verzi				
V1 - Spatii plantate publice - parcuri, scuaruri, grazi	1663,00	7,40	1663,00	7,40
Zona functionala L - Locuinte si functiuni complementare				
L2 - Locuinta colectiva de tip urban, max. P+4	5406,00	24,07	5406,00	24,07
L3 - Locuinta colectiva de tip urban, peste P+4	5757,00	25,64	5609,00	24,97
Zona functionala C - Zona de tip central cu functiuni complexe				
CBL2 - Zona de tip central cu functiuni complexe, este posibil locuinta P+1-4	2654,00	11,82	3501,00	15,59
Zona IS - Institutii si servicii de interes public				
Zona P - Parcaje	3825,00	17,03	3285,00	14,63
Zona P - Parcaje				
P2 - Amenajari / reconstruire - parcaje la sol existente aferente zonelor rezidentiale	944,00	4,20	944,00	4,20
P3 - Amenajari parcaje la sol aferente zonelor rezidentiale	2211,00	9,84	2052,00	9,14

BILANT TERITORIAL LOT CARE A GENERAT PUZ				
	EXISTENT	PROPOS		
Suprafata intravilan	2678,00	100,00	2678,00	100,00
Suprafata totala de teren	2678,00	100,00	2678,00	100,00
Suprafata construita / constructibila	0,00	0,00	803,40	30,00
Suprafata alci, carosabil	0,00	0,00	1666,80	60,00
Suprafata teren neamplasat / spatii verzi	2678,00	100,00	267,80	10,00



Coord. Urb.
Beneficiar: S.C. LEVEL FIVE S.R.L. prin ROSCA NICU
Denumire: Obtinere autorizatie de construire pentru cladire cu functiune predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - conditii de elaborare PUZ
Adresa: Loc. Galati, Str. Regimentul 11 Siret, nr. 44A, Jud. Galati Nr. 103701
Scara 1:500
Reglementari Urbanistice - Zonificare
Data proiect: 2021
SEF PROIECT Arh. S. Savescu
PROIECTAT Arh. S. Savescu
DESENAT Arh. A.M. Onofrei



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

2. BAZA LEGALA

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

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

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

Au fost consultate:

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

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

- Actualizare Plan urbanistic General, Regulament local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati, aprobata prin HCL nr. 62/26.02.2015 rectificata prin H.C.L. nr. 465/31. 10.2019 si conform P.U.Z. - „Faleza Dunarii Galati” aprobat prin HCL 64/26.02.2015

3. DOMENIU DE APLICARE

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

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

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

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

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

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

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

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

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

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor in fosa septica vidanjabila ce se va realiza pe parcela.
- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul 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 industriale de ori ce fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

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

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

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

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

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

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

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

Salubritate – Generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

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

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

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

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

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

REGIM DE ALINIERE

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

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

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

- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

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.

8. 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;

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

In zonele de extindere a intravilanului:

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

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

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

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

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

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

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

IMPREJMUIRILE:

- se recomanda ca imprejmuirea la strada sa lipseasca, delimitarea se poate face cu mobilier urban si spatii verzi;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 m, vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu

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

CAPITOLUL III: ZONIFICARE FUNCTIONALA

Pentru a urmări integrarea soluției în cadrul fondului deja construit, se va analiza un areal mai mare – **zona de studiu** este delimitată astfel:

- Nord-vest – str. Regimentul 11 Siret
- Nord-est – alee de acces bl. I4
- Sud-est – limita de proprietate ITM, front la str. Regimentul 11 Siret și alei acces bl. 11E, U6 și P6
- sud – vest – alee de acces bl C36.

Terenurile învecinate cu amplasamentul studiat prin prezenta documentație de urbanism, proprietatea altor persoane fizice și juridice, nu sunt reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Lotul care a generat PUZ-ul este parcela CF/NC 103701 cu suprafața de 2678mp, detinut de SC LEVEL FIVE SRL, în baza actului de vânzare cumpărare nr. 3282/18.11/2021.

Zona de studiu PUZ are suprafața de 22459mp și conform documentației Actualizare Plan urbanistic General, Regulament local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobată prin HCL nr. 62/26.02.2015 rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019 și conform P.U.Z. - „Faleză Dunării Galați” aprobat prin HCL 64/26.02.2015-, amplasamentul - intravilan municipiul Galați, strada Regimentul 11 Siret, nr. 44 A sau identificat prin nr. cadastral 103701 - se află în intravilanul municipiului Galați, UTR 32 - Pol de agrement principal - Faleză Dunării în CBL2 - Subzona de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

În zona de studiu sunt prezente și următoarele zone funcționale:

- **V - Zona spațiilor verzi** – Subzona V1 - Spații plantate publice - parcuri, scuaruri, grădini
- **L - Locuințe și funcțiuni complementare:** L2 - Locuința colectivă de tip urban, max. P+4, L3 - Locuința colectivă de tip urban, peste P+4
- **C - Zona de tip central cu funcțiuni complexe:** CBL2 - Zona de tip central cu funcțiuni complexe, este posibilă locuirea P+3-4
- **IS - Institutii și servicii de interes public**
- **P – Parcaje:** P2 – Amenajare / reconfigurare – parcaje la sol existente aferente zonelor rezidențiale, P3 – Amenajare parcaje la sol aferente zonelor rezidențiale.

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața zona de studiu	22459,00	100.00%	22459,00	100.00%
Zona funcțională - Zona spațiilor verzi				
V1 - Spații plantate publice - parcuri, scuaruri, grădini	1663,00	7,40%	1663,00	7,40%
Zona funcțională L - Locuințe și funcțiuni complementare				
L2 - Locuința colectivă de tip urban, max. P+4	5406,00	24,07%	5406,00	24,07%
L3 - Locuința colectivă de tip urban, peste P+4	5757,00	25,64%	5609,00	24,97%
Zona funcțională C - Zona de tip central cu funcțiuni complexe				
CBL2 - Zona de tip central cu funcțiuni	2654,00	11,82%	3501,00	15.59%

complexe, este posibila locuirea P+3-4				
Zona IS - Institutii si servicii de interes public	3825,00	17,03%	3285,00	14,63%
Zona P - Parcaje				
P2 – Amenajare / reconfigurare – parcaje la sol existente aferente zonelor rezidentiale	944,00	4,20%	944,00	4,20%
P3 – Amenajare parcaje la sol aferente zonelor rezidentiale	2211,00	9,84%	2052,00	9,14%

Lotul care a generat PUZ-ul este parcela CF/NC 103701 cu suprafata de 2678mp, detinut de SC LEVEL FIVE SRL.

BILANT TERITORIAL LOT CARE A GENERAT PUZ		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata intravilan		2678,00	100,00%	2678,00	100,00%
Suprafata extravilan		0,00	0,00%	0,00	0,00%
din care	Suprafata construita/construibila	0,00	0,00%	803,40	30%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	1606,80	60%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	2678,00	100,00%	267,80	10%

CAPITOLUL IV: PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- **V - Zona spatiilor verzi** – Subzona V1 - Spatii plantate publice - parcuri, scuaruri, gradini
- **L - Locuinte si functiuni complementare:** L2 - Locuinta colectiva de tip urban, max. P+4, L3 - Locuinta colectiva de tip urban, peste P+4
- **C - Zona de tip central cu functiuni complexe:** CBL2 - Zona de tip central cu functiuni complexe, este posibila locuirea P+3-4
- **IS - Institutii si servicii de interes public**
- **P – Parcaje:** P2

Pentru lotul care a generat PUZ-ul, cu functiunea propusa de *cladiri cu functiune predominant rezidentiala (locuinte si dotari aferente)*, s-a propus incadrarea in :

UTR 32.1, UTR CBL2.1 - Locuinte colective si dotari aferente

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Functiuni complexe: institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, locuinte colective.

Functiuni complementare:

- Spatii plantate si spatii publice amenajate;

- Parcaje la sol, supraterane si subterane;
- CBL - locuire, servicii si echipamente aferente

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Conform RLU Faleza Dunarii Galati

- (1) Institutii, servicii si echipamente publice (administratie, invatamant, sanatate, cultura, sociale etc.);
- (2) sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- (3) servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- (4) Servicii de formare - informare;
- (5) Centre comerciale, galerii comerciale, comert specializat;
- (6) Servicii si echipamente pentru activitati socio-culturale;
- (7) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (8) Servicii financiar-bancare si de asigurari;
- (9) Centre culturale, muzee, spatii pentru expozitii (altele decat showroom);
- (10) Alimentatie publica;
- (11) Hoteluri si alte facilitati de cazare; .
- (12) Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala;
- (13) Circulatii pietonale majore de tip promenada si circulatii pietonale de legatura fie intre obiective economice si sociale, fie intre doua subzone functionale.
- (14) Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii;
- (15) Parcaje la sol, supraterane si subterane;
- (16) in zonele de tip CBL - Locuinte individuale si colective;

Conform PUZ CBL 2.1 : in zonele de tip CBL2.1 - Locuinte colective

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Conform RLU Faleza Dunarii Galati :

- (1) CB+CB1+CBL+CBL1 - Mansardarea constructiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperis cu panta maxima de 45 grade, numai cu acordul asociatiei de proprietari si al proprietarilor direct afectati si cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare;
- (2) CB+CB1+CB2 - Cladiri de cult;
- (3) CB+CB1 - Activitati de productie, distributie si comercializare a materialelor si bunurilor produse, ateliere de manufactura, desfasurate pe suprafete si in cladiri de mici dimensiuni, legate de functionarea zonei centrale sau a celor de tip central;
- (4) in zonele de tip CBL - se admite schimbarea destinatiei apartamentelor, prin integrarea de activitati pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si avand un program de activitate de maxim 10 ore pe zi (intre 8 si 18), cum ar fi: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc. Functiunile, altele decat locuirea, dar care functioneaza in acelasi corp de cladire sa aiba un grad redus de perturbare a locuirii; la parterul cladirilor sunt permise si comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, libralrii, frizerii, studiouri foto, case de schimb, valutar, etc cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor si cu acordul acestora.
- (5) in zonele de tip CB - Cazinouri - in conditiile prevazute de legislatia in vigoare;
- (6) in zonele de protectie a cursurilor de apa (20 m), in zone inundabile si in zonele de sigurantii a calilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrare de aparare impotriva inundatiilor si lucriri de consolidare si protectie a calior navigabile interioare.

(7) showroom-uri auto situate in afara zonelor de tip „a”.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Conform RLU Faleza Dunarii Galati :

- (1) Conversia apartamentelor existente din cladiri cu locuinte colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 3, alin. (4).
- (2) CB2+CBL2+CB3+CBL3 - Este interzisa mansardarea cladirilor existente;
- (3) Comert en-gros;
- (4) Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) definite conform prevederilor Ordonantei nr.99/2000 privind comercializarea produselor si serviciilor de piata (vezi Anexa 5.1 . a prezentului R.L.U.);
- (5) Spatii de comercializare/ reparatii/ intretinere /depozitare a ambarcatiunilor, autovehiculelor, service-uri, vulcanizari si spalatorii auto;
- (6) Statii de carburanti;
- (7) Spatii de depozitare si platforme de depozitare exterioare;
- (8) Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- (9) Activitati de productie, distributie si depozitare defasurate in unitati cu mai mult de 9 salariati;
- (10) Desfigurarea arhitecturii cladirilor si deteriorarea finisajului acestora prin dispunerea de panouri de afisaj pe planurile fatadelor;
- (11) In subzonele de tip CBa si CBLa este interzisa amplasarea in curti si pe constructii a panourilor publicitare de mari dimensiuni;
- (12) Activitati poluante de orice fel, cu risec tehnologic, care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- (13) Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

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

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

Conform PUZ CBL2.1: Lotul care a generat PUZ-ul are o suprafata totala de 2678,00 mp.

Conform RLU Faleza Dunarii Galati :

Suprafata minima parcela 300mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA ALINIAMENT

Conf. PUZ CBL 2.1:

- **nord – vest** - preluare retragere de la cladirea invecinata - min. 3.50m fata de limita proprietatii.

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

Conform PUZ CBL2.1

LIMITE LATERALE:

- minim 3.00m fata de limita de proprietate nord-estica

- minim 6.00m fata de limita de proprietate sud-vestica

LIMITA POSTERIOARA:

- Preluare retragere de la cladirea invecinata – minim 5.00m fata de limita de proprietate

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Se pot amplasa cladiri in regim de construire discontinuu - izolat sau cuplat (care se alipesc de cealalta constructie prin calcan).
- Distantele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu in conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- De asemenea, distantele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure conditiile de iluminare naturală, insorire, salubritate, securitate in caz de seism conform legislatiei in vigoare.

Se recomandă amplasarea anexelor gospodăresti in spatele clădirilor principale

Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi:

platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, trotuare, circulatii tehnice, zidurilor de sprijin si alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara, echipamentele de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu). Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile doar in baza unui acord cu vecinii direct afectati si respectand reglementarile impuse de OMS 119/2014.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

Conform PUZ CBL2.1

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

Accesul pietonal si auto la amplasament se realizeaza din strada Regimentul 11 Siret, prin intermediul unei alei de acces, care are un carosabil de 6,00m, imbracaminte din asfalt.

Se va permite / pastra accesul auto si pietonal in incinta Inspectoratului Teritorial de Munca Galati.

Conform RLU Faleza Dunarii Galati :

Accese carosabile:

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

(2) Parcelele rezultate din divizări, in cazul in care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 4,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea indeplinirii acestei conditii.

(3) Pentru functiuni altele decat locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil si pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

(4) In cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel incat să permită accesul autospecialelor de interventie.

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

(6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri, etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de interventie, conform normelor specifice.

(7) Este interzisă divizarea parcelelor, in cazul in care nu toate parcelele rezultate pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 4,0 m.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ CBL2.1:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice si a parcajelor publice;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public.

Conform HCL nr. 477/31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, pentru constructiile de locuinte colective sau semicolective, locurile de parcare necesare se vor calcula dupa cum urmeaza:

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

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

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

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Conform PUZ CBL 2.1:

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREASINA/ATIC** - 30,00m masurat in punctul cel mai inalt al terenului in zona construibila;
- **REGIM DE INALTIME MAXIM:** S+P+7E+8E retras

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Conform RLU Faleză Dunării Galati :

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii.

(2) Fatadele vor fi tratate in mod egal avand in vedere atat imaginea constructiei de pe mal cat si cea de pe cursul Dunării.

(3) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate.

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

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

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

8) Se interzice realizarea unor mansarde false (mansarda nu se inscrie in volumul unui acoperis cu pantă de maxim 45 grade).

(9) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz si altele asemenea).

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

(11) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerintelor de coerență a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile clădirilor invecinate in ceea ce priveste:

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

b. arhitectura fatadelor - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale si orizontale si ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.;

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

d. culoare - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambiantei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc.;

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform PUZ CBL 2.1: Zona dispune de toate utilitatile necesare.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform PUZ CBL 2.1

- se va asigura un total de minim 10% spatii verzi din totalul lotului care a generat PUZ;

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Conform PUZ CBL 2.1:

- Terenul nu va fi imprejmuit pe zonele cu circulatii auto, respectiv laturile de nord-vest, nord-est si sud-est.

- Se recomada imprejmuirea zonei verzi de pe latura de vest a terenului. Se recomandă imprejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00m.

- Se recomada acolo unde este cazul, solutii de delimitare prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente de pavaj. Se recomada 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 imaginii urbane civilizate si unitare.

Conform RLU Faleza Dunarii Galati :

(1) Nu se recomandă realizarea imprejmuirilor, cu exceptia gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri si a celor cu acces public nelimitat.

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

(3) Imprejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

(4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafetelor din policarbonat PVC si alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform RLU Faleza Dunarii Galati :

P.O.T. de maxim 35,00 %

Pentru UTR CBL 2.1:

P.O.T. de maxim 30,00 %

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

Conform PUZ CBL 2.1

C.U.T. de maxim 2,40 mp.ADC/mp.teren

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

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECTIE

Conform RLU Faleza Dunarii Galati:

V1 – Subzona spatiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantatii de aliniament, fasii plantate.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Această subzonă este specifică parcurilor, scuarurilor si plantatiilor existente in zona studiată: Parc Viva si alte fasii plantate/inierbate.

Subzona este formata din spatii plantate, circulatii pietonale si ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitățile permise, mobilier urban, joacă si odihnă, iluminat public si decorativ, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spatii plantate.

- (2) Circulatii pietonale si ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitățile permise.
- (3) Amenajări pentru joacă si odihnă.
- (4) Parc Viva - amenajări pentru sport
- (5) Fantani, cismele, foisoare, amenajări pentru belvedere.
- (6) Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Amenajări si constructii pentru monumente de for public, expozitii temporare, activități socio - culturale in aer liber, cu conditia ca suprafata acestora insumată la suprafata construită existentă si mentinută, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor, să nu depășească 15% din suprafata totală a spatiului verde.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice intervenții care contravin legilor si normelor in vigoare
- (2) Se interzic orice schimbări ale functiunilor spatiilor verzi
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- (4) Se interzice diminuarea suprafetelor plantate si a spatiilor verzi, realizarea oricăror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde, conform prevederilor Ordonantei de Urgentă nr. 114/2007.
- (5) Alte functiuni decat cele mentionate la ART.2 si ART3.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Spatiile de tip V1/V1a trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, INSTALATIILOR SI AMENAJĂRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea constructiilor, instalatiilor si amenajărilor se face conform documentatiilor de specialitate intocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare; recomandabil, se va asigura o retragere de cel putin 3,00 m față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, INSTALATIILOR SI AMENAJĂRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea constructiilor, instalatiilor si amenajărilor se face conform documentatiilor de specialitate intocmite (vezi ART. 1, alin. 1), conf. specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, INSTALATIILOR SI AMENAJĂRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- (1) Amplasarea constructiilor, instalatiilor si amenajărilor se face conform documentatiilor de specialitate intocmite (vezi ART. 1 alin. 1) a specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, INSTALATIILOR SI AMENAJĂRILOR FATĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Pentru orice constructie, instalatie si amenajare aflată într-o zonă de tip V1 afectată de riscuri naturale, documentatia prevăzută la ART. 1, alin (1) va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili conditiile amplasării de noi constructii, instalatii, precum si lucrările necesare pentru înlăturarea sau diminuarea riscurilor si va fi avizată si aprobată conform legii.

(2) În zona situată în interiorul perimetrului delimitat „non aedificandi” (din cauza instabilității versantului) este permisă amplasarea constructiilor destinate functiunilor mentionate la ART.2 si ART.3 numai avand la bază un studiu de specialitate privind stabilitatea taluzurilor.

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

(4) Autorizarea executării constructiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de protectie sau sigurantă ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură se realizează în conditiile respectării legislatiei în vigoare (zone de protectie, distante de sigurantă etc.).

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform prevederilor studiului mentionat la ART 1, alin 1, conf. specificatiilor tehnice ale instalatiilor pentru joacă si ale echipamentelor tehnice si cu respectarea legislatiei în vigoare.

(2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice. Vor fi luate în considerare, în acest sens, recomandările din Studiul peisagistic - Studiu de fundamentare a PUZ Faleză Dunării Galați.

(3) Va fi favorizată utilizarea vegetatiei arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul invelisului foliar, diminuarea curenților de aer si permite realizarea unui bun control vizual, inducand senzatia de sigurantă.

(4) De regulă, suprafetele pietonale centrale vor fi separate de zonele plantate prin intermediul unor elemente constructive care să formeze si obiecte de mobilier urban versatil. Aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de sedere, cosuri de gunoi etc.

(5) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate si adaptate pentru fiecare specie în parte si pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile cadastrului verde cu privire la gestionarea fondului vegetal si vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date.

(6) Pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se plantează la o distantă de cel puțin 3,0 m de acestea.

(7) Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor si avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările si completările ulterioare).

(8) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Nu se recomandă împrejmuirea către zona de acces a publicului.

- (2) Scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime sau prin borduri.
- (3) Dac̃a este necesar̃a, imprejmuirea c̃atre domeniul public va avea inaltimea maxim̃a de 1,50m.
- (4) Pentru imprejmuiri se va folosi una dintre urmatoarele formule:
 - a) soclu de gard din piatr̃a cu asize orizontale, de max. 60 cm inaltime. Soclul va fi preṽazut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b) gard din plas̃a de sarm̃a dublat de vegetatie - gard viu, plante ag̃at̃atoare etc.
- (5) Se interzic gardurile inalte si opace, din zidarie, metal si tabl̃a vopsite, sau sarm̃a ghimpat̃a, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticl̃a armat̃a.
- (6) Imprejmuirea construit̃a pe limita de proprietate c̃atre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

4

IV. POSIBILIT̃ATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) Suprafata construit̃a la sol insumat̃a a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor se va stabili prin studiul mentionat la ART.1, alin. (1), recomandabil 15% din suprafata total̃a a zonei.

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

(1) CUT maxim = nu este cazul.

L - Locuinte si functiuni complementare

Conform RLU Faleza Dunarii Galati:

L2 - Locuinta colectiva de tip urban, max. P+4

L3 - Locuinta colectiva de tip urban, peste P+4

I. GENERALIT̃ATI

In aceast̃a subzoña locuirea se desf̃asoar̃a in constructii de apartamente de inaltime medie (L2) si mare (L3). Aceste constructii se g̃asesc fie grupate in ansambluri, fie distribuite linear in lungul str̃azilor principale, fie izolate.

L2 - Locuire colectiṽa existent̃a (constituit̃a) cu cl̃adiri de inaltime medie, (P+3-4, 4N-5N), Hmax cornis̃a=20m.

Improbabil̃a desfiintarea in urmatoorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi.

(POT existent = POT propus), posibil̃a mansardarea, mentinerea spatiilor libere dintre constructii.

Echipeamente tehnico - edilitare aferente locuirii

L3 - Locuire colectiṽa existent̃a (constituit̃a) cu cl̃adiri de inaltime mare, (P+4 - P+10, 11N), Hmax cornis̃a=30m

Improbabil̃a desfiintarea in urmatoorii 15-20 de ani, nu sunt permise extinderi

(POT existent = POT propus), nu este permis̃a supraetajarea (CUT existent = CUT propus), mentinerea spatiilor libere dintre constructii.

ART. 2 UTILIZ̃ARI ADMISE

(1) Locuinte colective

(2) Circulatii pietonale majore de tip promenad̃a si circulatii pietonale de leg̃atur̃a fie intre obiective economice si sociale, fie intre doũa subzone functionale.

(3) Spatii plantate, locuri de joac̃a pentru copii.

- (4) Parcaje la sol supraterane si subterane.
- (5) Constructii aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- (1) Schimbarea destinatiei apartamentelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi (intre 8 si 18), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc. si cu conditia ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat si in interiorul spatiului căruia i s-a schimbat destinatia. Schimbarea destinatiei apartamentului se va face doar cu acordul Asociatiei de proprietari si al vecinilor direct afectati.
- (2) Schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul clădirilor de locuinte colective pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc si cu conditia asigurării unui acces separat de cel al locatarilor si cu acordul acestora.
- (3) conversia functională rezultată din revenirea la destinatia de locuință a unor spatii ce au fost transformate anterior din locuinte in suprafete cu alte destinatii.
- (4) L2 - Mansardarea constructiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperis cu panta maximă de 30 grade, numai cu acordul asociatiei de proprietari si al proprietarilor direct afectati si cu conditia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.
- (5) L2 +L3 - parcaje la sol fără să se realizeze defrisări

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Este interzisă mărirea densității construirii in interiorul ansamblurilor de locuinte colective prin realizarea de constructii noi (inclusiv constructii provizorii, cu exceptia organizărilor de santier) in spatiile libere dintre constructiile existente.
- (2) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la alin (1), (2) - Art. 3.
- (3) Cresterea animalelor pentru productie si subzistentă.
- (4) Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- (5) Comert en-gros.
- (6) Activități productive.
- (7) Showroom-uri.
- (8) Ateliere de intretinere si reparatii;
- (9) Statii de carburanti.
- (10) Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- (11) Depozități de materiale re folosibile;
- (12) Depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice.
- (13) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (14) Activități productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (15) Activități care degradează cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei.
- (16) L3- este interzisă mansardarea clădirilor existente.
- (17) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura clădirilor si deteriorand finisajul acestora;

III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Nu este cazul

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

(1) Se mentine situatia existentă, dacă aceasta corespunde cu prevederile din proiectul initial al clădirii. In caz contrar, autoritățile publice sunt indreptătite să solicite revenirea la proiectul initial, prin desfiintarea constructiilor neautorizate si a constructiilor care nu respectă autorizatia de construire.

(2) Pentru constructiile necesare echipamentelor edilitare, conform specificatiilor tehnice.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru constructiile necesare echipamentelor edilitare, conform specificatiilor tehnice

(2) Asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu se va face in conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

(3) In cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de prezumtia de coproprietate asupra despărțiturilor comune si art. 612 din Codul Civil.

(4) Este interzisă cuplarea la calcan intre constructiile de locuinte si clădiri cu functiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

(1) Asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu se va face in conformitate cu avizul unității teritoriale a ISU.

(2) Nu se permite alipirea echipamentele tehnice la constructiile existente

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Pentru orice constructie (cu exceptia imprejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentatia care se va intocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili conditiile amplasării de noi constructii, precum si lucrările necesare pentru inlăturarea riscurilor si va fi avizată si aprobată conform legii.

(2) Solutiile constructive si materialele de constructie folosite vor avea in vedere situarea constructiei intr-o zonă supusă riscurilor naturale.

(3) Platformele si incintele destinate colectării deseurilor menajere se vor amenaja la distanță corespunzătoare de locuinte si se vor proteja prin vegetatie. In cazul incintelor mari este obligatorie plantarea de vegetatie inaltă.

(4) Autorizarea executării constructiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate in zonele de sigurantă ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură se realizează in conditiile respectării legislatiei in vigoare (zone de protectie, distante de sigurantă etc. - Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

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

ART. 10 CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția autospecialelor de intervenție.

(2) Se vor asigura condiții de acces adecvate pentru autovehiculele operatorilor de salubritate și pentru cele destinate întreținerii și reparațiilor rețelelor edilitare.

Accese pietonale:

(3) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Stationarea autovehiculelor se va asigura în afara străzilor publice, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare/apartament.

(2) Toate terenurile (proprietate publică sau privată a Mun. Galați) din limita P.U.Z. Faleză Dunării Galați, ocupate de construcțiile de garaje sau alte construcții amplasate pe terenul Municipiului Galați cu contract de închiriere, constituie zone destinate restructurării urbane. În funcție de resursele publice disponibile, garajele vor fi desființate urmând ca terenurile să fie ocupate de parcaje la sol destinate zonelor rezidențiale de tip L2 și L3 sau de alte funcțiuni urbane în funcție de necesitățile populației.

(3) În interiorul ansamblurilor de locuințe colective, stationarea autovehiculelor se va face conform prevederilor prezentului P.U.Z., în zone special amenajate în acest scop sau pe un lot adiacent drumurilor publice, conform prevederilor Codului Rutier.

(4) Parcajele la sol existente vor fi reconfigurate pentru utilizarea optimă a spațiului, prin marcarea la sol a locurilor de parcare; se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

(5) Este interzisă schimbarea destinației în suprafețe pentru parcare a autovehiculelor a altor categorii de spații, în afara celor menționate la alin. (1).

(6) În zonele delimitate în Plansa 2.2. Zonificare funcțională - Propuneri și Reglementări urbanistice preliminare (PUZ Faleză Dunării Galați), se va studia posibilitatea amplasării unor parcaje la sol, dacă acestea sunt necesare locuitorilor zonei și cu condiția să nu se realizeze defrisări.

ART. 12 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) **L2** - Este permisă mansardarea construcțiilor existente, cu un singur nivel, cu un acoperiș cu panta maximă de 30 grade, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.

(2) **L3** - Pentru clădirile existente se menține înălțimea actuală.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

(4) Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor 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.

(5) La constructiile existente, in cazul oricaror tipuri de interventii (reabilitare termică, amenajarea spatiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente) se vor mentine prevederile proiectului initial (finisajele si materiale de constructii, culoare, elementele decorative orizontale/verticale), dacă nu există specificatii tehnice ulterioare acestuia.

(6) In cazul interventiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz si altele asemenea). Este obligatoriu ca aceste operatiuni să se realizeze pe intreg tronsonul sau segmentul de bloc.

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

(8) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(9) Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereti cortină pe suprafete mari, placaje de fatadă din materiale plastice etc), precum si a culorilor aflate in evidentă disonantă cu caracterul zonei.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se va asigura in mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.

(2) Scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

(3) Colectarea apelor meteorice se va face, după caz, ori in colectorul principal de la baza taluzului, ori se vor dirja spre malul Dunării.

(4) Retelele si echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare si telecomunicatii se vor monta subteran cu respectarea normelor legale in vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.)

(5) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.

Montarea acestor echipamente tehnice se execută in varianta de amplasare subterană sau, după caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distributie a energiei electrice, fără afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

(6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.

(7) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicatii.

(8) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor.

(9) Se vor respecta normele de protectie sanitară si tehnologică privitoare la amplasarea constructiilor față de rețelele edilitare importante, in special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea constructiilor si realizarea amenajărilor in proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

(10) Se va asigura un iluminat adecvat functiunii si asigurării securității circulatiei in zonă; se va asigura iluminatul decorativ pentru punerea in valoare a elementelor de peisaj si a celor arhitecturale valoroase.

(11) Se interzice amplasarea containerelor pentru deseuri pe spatiul verde. Amplasarea acestora se va face in locuri special amenajate.

(12) Retelele uzate care produc pierderi de apă si implicit umezirea pământurilor se vor inlocui tot in varianta subterană.

ART. 15 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se tratează ca grădini de fatadă.

(2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se inierbează si se plantează cu scopul ameliorării climatului si a cresterii calității locuirii.

(3) Se vor proteja spatiile plantate valoroase din zonele rezidentiale (conf. Studiului peisagistic - Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galati) cu capacitate de ameliorare si crestere a calității locuirii.

(4) Este interzisă desfiintarea sau reducerea suprafetei spatiilor verzi constituite si amenajate existente.

(5) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.

(6) Pentru siguranta clădirii, arborii se plantează la o distantă de cel puțin 3,0m de aceasta.

(7) Se permite amenajarea de noi spatii de parcare la sol numai dacă acestea se pot realiza fără defrisări.

(8) Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel incat să se evite sigilarea solului pe suprafete mari si să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

ART. 16 IMPREJMUIRI

(1) Nu se recomandă imprejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri existente si celor cu acces public nelimitat.

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

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

(4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafetelor din policarbonat si PVC.

IV. POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

(1) L2 / L3 POT existent = POT propus - nu sunt permise densificări.

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

(1) L2 Se admite mansardarea constructiilor existente cu un singur nivel, cu un acoperis cu panta maximă de 30 grade, numai cu acordul asociatiei de proprietari si al proprietarilor direct afectati si cu conditia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.

(2) In cazul mansardelor se consideră conventional o suprafată egală cu 60% din suprafata nivelului curent.

(3) In suprafata desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă si suprafata mansardelor.

(4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT si/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar si in situatia instrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

(5) L3 CUT existent = CUT propus.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Conform RLU Faleza Dunarii Galati:

I. GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni publice reprezentative de importantă județeană și municipală (administratie, învățământ, sănătate, asistentă socială, cultură, culte, cercetare etc.)

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate și spații publice amenajate

- Parcaje la sol, supraterane și subterane

ART. 1 CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Se recomandă menținerea parțelului și a funcțiilor actuale în clădirile existente.

(2) Pentru parcelele care se găsesc pe un lot adiacent unei artere carosabile sau pietonale nou propuse (sau propuse spre lărgire) construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de P.U.D. avizată și aprobată conform legii, chiar dacă se află în situația menționată la ART.1, alin 2.

(3) În zonele de tip „a” - Pentru orice intervenție pe parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădiri cu valoare culturală complexă se va solicita avizul M.C. - D.J.C.G. a județului Galați.

(4) ISa - ZCP 2 În cazul realizării unei construcții noi, construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. fundamentată de studii de specialitate (studiu istoric, studiu peisagistic, studiu de vizibilitate, alte studii, după caz)

(5) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, reparații, întreținere, modernizare, împrejmuire și de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.

(6) Orice autorizație de construire în cadrul siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., în cadrul Zonelor cu potențial arheologic reperat sau al Zonelor cu potențial arheologic necercetat (conform Studiu istoric general de fundamentare a PUG Mun. Galați) se va emite cu avizul Ministerului Culturii (în cazul siturilor arheologice clasate în L.M.I. în grupa valorică A), respectiv al M.C. - D.J.C.G. a județului Galați (în celelalte cazuri), pe baza rezultatelor cercetărilor arheologice preventive. Aceste cercetări preventive se vor autoriza și executa conform legislației specifice.

(7) Orice lucrări de construire în cadrul zonelor menționate la alin. (8), al zonelor de protecție ale siturilor arheologice clasate în L.M.I. / R.A.N., precum și în ZCP 2, 3 și 4 se vor efectua în regim de supraveghere arheologică. Supravegherea arheologică se va desfășura conform legislației specifice.

(8) În Z.C.P.2, 3, 4 orice derogare de la reglementările prezentului RLU se acordă numai după aprobarea unei documentații de urbanism care tratează ZCP în integralitatea sa.

(9) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de

mai sus, orice operatiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislatiei in vigoare (L. nr. 255/2010 si L. nr. 33/1994).

(10) In zona de protectie a cursurilor de apă (20 m) este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale.

(11) Pe baza avizului de amplasament, obtinut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările si completările ulterioare si a avizului de gospodărire a apelor, in zona inundabilă se pot executa noi obiective economice sau sociale numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare impotriva inundatiilor, inclusiv luarea in considerare a efectelor inundatiilor (măsurii speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum si de asumarea, prin declaratie pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor in caz de inundatie.

(12) O declaratie pe proprie răspundere de asumare a riscurilor in caz de inundatie va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările si completările ulterioare, si de către proprietarii constructiilor si a obiectivelor existente in zona inundabilă sau in zona de protectie, identificate de administratiile bazinale de apă si propuse pentru demolare autorităților administratiei publice locale emitente a autorizatiilor de construire. In cazul imposibilității desființării acestora, beneficiarii constructiilor sunt obligati să declare pe propria răspundere că isi asumă riscurile in caz de inundatii. Această declaratie va fi solicitată proprietarilor constructiilor de către autoritățile administratiei publice emitente a autorizatiei de constructie.

(13) Documentatiile de urbanism de tip P.U.Z. si P.U.D. pot fi promovate si executate in zona inundabilă, conform art. 48 si 50 din Legea nr. 107/1996 cu modificările si completările ulterioare, numai pe baza unui aviz de gospodărire a apelor si a unei notificări emise de Administratia Natională „Apele Romane” .

(14) In zona de sigurantă a căilor navigabile (30m), orice lucrări de construire se execută cu avizul Ministerului Transporturilor. In aceste zone, proprietarii sau administratorii terenurilor au obligatia de a permite instalarea semnelor si semnalelor de navigatie, precum si de a respecta prevederile art. 15 din Ordonanta Guvernului nr. 22/1999, cu modificările si completările ulterioare.

(15) In zona Portului Comercial Galati, instituită cu Ordinul MTI nr. 709/2010, limita zonei de sigurantă coincide cu incinta portuară.

(16) Autorizarea constructiilor noi este conditionată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare si de capacitatea acestora de a permite noi consumatori. Este interzisă autorizarea executării constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

(17) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală in Municipiul Galati” .

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Institutii publice reprezentative de importantă judeteană, municipală si sedii ale unor organisme nationale si internationale.

(2) Institutii, servicii si echipamente publice ale autorităților publice locale sau centrale (administratie, învățământ, sănătate, cultură, culte, sociale etc.).

(3) ISa - ZCP 2 Se admit functiuni de culte si anexe ale acestora: constructii pentru desfășurarea activităților de cult si pentru desfășurarea activităților cu caracter administrativ bisericesc.

- (4) Circulatii pietonale majore de tip promenadă si circulatii pietonale de legătură fie intre obiective economice si sociale, fie intre două subzone functionale.
- (5) Spatii plantate.
- (6) Parcaje la sol si subterane.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- (1) Locuinte de serviciu (in acelasi corp de constructie cu functiunea principală sau in corpuri de constructie separate).
- (2) Comert/alimentatie publică pentru personalul angajat si clienti.
- (3) In zonele de protectie a cursurilor de apă (20 m), in zone inundabile si in zonele de sigurantă a căilor navigabile interioare (30 m) sunt permise lucrări de apărare impotriva inundatiilor si lucrări de consolidare si protectie a căilor navigabile interioare.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală/colectivă;
- (2) Servicii de interes public sau privat altele decat cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
- (3) Activități comerciale de interes general;
- (4) Activități productive, de distribuție si depozitare.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- (7) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura clădirilor si deteriorand finisajul acestora;
- (8) In subzonele de tip „a” este interzisă amplasarea in curti si pe constructii a panourilor publicitare de mari dimensiuni;
- (9) Sunt interzise activități care intră sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se recomandă mentinerea parcelarului existent.
- (2) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale constructiilor existente sau in cazul aparitiei unor constructii noi pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă urmatoarele caracteristici:
 - _ Suprafata minimă 500mp, cu un front la stradă de minim 18,0m.
 - _ Adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului său. Adancimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
- (3) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare / comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- (1) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale constructiilor existente sau in cazul aparitiei unor constructii noi, se aplică urmatoarele conditionări:
 - _ Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
 - _ In cazul in care clădirea se amplasează in regim cuplat si pe limita de proprietate cu parcela vecină (față de latura pe care se realizează cuplarea) se găseste calcanul unei clădiri viabile,

realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se va prelua alinierea acelei clădiri.

_ In cazul in care parcela se invecinează pe o latură cu o clădire dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură se găsește calcanul unei clădiri viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidentia un calcan.

_ Se va respecta alinierea stabilită prin documentatiile de urbanism aprobate si aflate in perioada de valabilitate.

(2) In cazul in care niciuna dintre situatiile de mai sus nu este aplicabilă, amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus in cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectand următoarele conditii:

Categoria străzii	Distanța minimă fata de aliniament	
Străzi de categoria a II-a	0,0m	
Străzi de categoria a III-a si a IV-a	Hmax cornisă = 10m→3,0m	Hmax cornisă > 10m→5,0m

(3) La intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

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

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale constructiilor existente sau in cazul aparitiei unor constructii noi se aplică următoarele conditionări:

(2) Clădirile se pot amplasa doar in regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate).

(3) Dacă parcela se invecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică si retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa in regim de construire izolat.

(4) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei constructii viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa in regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente.

(5) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornisă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea constructiilor.

(6) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m.

(7) Distanțele minime prevăzute la alin. (5) si (6) se majorează la 5,0m, respectiv 7,0m in cazul in care parcela se invecinează cu o clădire avand functiunea de locuintă sau lăcas de cult.

(8) In cazul constructiilor de cult, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minim 10,0m.

(9) In cazul clădirilor dispuse in regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de 15,0m.

(10) Este interzisă cuplarea la calcan intre clădiri cu functiuni publice si clădiri cu functiuni tehnico-edilitare, unități de productie si de depozitare.

(11) In cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 si 615 din Noul Codul Civil.

(12) Asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu se va face in conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

(1) Se recomandă mentinerea situatiei existente.

(2) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale constructiilor existente sau in cazul aparitiei unor constructii noi se aplică următoarele conditionări:

(3) Distanța între două constructii distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele. In caz contrar se va întocmi un studiu de insorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre constructii.

(4) Asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu se va face in conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Pentru orice constructie (cu exceptia imprejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentatia care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili conditiile amplasării de noi constructii, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

(2) Solutiile constructive și materialele de constructie folosite vor avea in vedere situarea constructiei într-o zonă supusă riscurilor naturale.

(3) Autorizarea executării constructiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate in zonele de protectie sau sigurantă ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicatie și a altor lucrări de infrastructură se realizează in conditiile respectării legislatiei in vigoare (zone de protectie, distante de sigurantă etc. - Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

(4) Constructiile și instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice și seismice.

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

(6) Se interzice orice constructie, cu exceptia celor mentionate mai sus, in interiorul zonei neconstruibile, definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic - Studiu de fundamentare a P.U.Z. Faleza Dunării Galati și reprezentată in plansa II.2.2.

ART. 10 CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile:

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

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

(3) In cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel incat să permită accesul autospecialelor de interventie.

(4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită interventia autospecialelor de interventie.

Accese pietonale:

(5) Accesele pietonale pe parcelă și in clădiri vor fi conformate astfel incat să permită circulatia persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cat mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni.
- (7) Pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor.

ART. 11 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării imobilului se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.).

ART. 12 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se recomandă mentinerea situatiei existente.
- (2) Inaltimea maximă a constructiilor noi va fi cea stabilită in Plansa 2.2. Zonificare functionala- Propuneri si reglementări urbanistice – PUZ Faleză Dunării Galati.
- (3) Dacă inaltimea constructiilor noi, măsurată in planul fatadei acestora, depășeste distanta dintre ele si alinierea constructiilor situate pe partea opusă a străzii, initiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de insorire.
- (4) In cazul parcelelor de colt amplasate pe artere cu regim de inaltime diferit regimul mai mare de inaltime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fatadei. Dacă diferenta este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza in trepte.
- (5) In situația in care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de inaltime mai mic, se va prelua inaltimea acestei clădiri pe o lungime de minim 3,0m. Dacă diferenta este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza in trepte.
- (6) Pe parcele pe care, conform P.U.Z., se permite amplasarea de accente inalte, pot fi realizate clădiri cu inaltimea mai mare decat cea corespunzătoare zonei functionale. Această inaltime este specifică fiecărui amplasament, conform plansei de reglementări – PUZ Faleză Dunării Galati. In situatia in care se optează pentru realizarea unui accent, amplasarea si conformarea clădirilor se vor face printr-o documentatie de urbanism tip P.U.D., insotită de studiu de insorire si ilustrare de arhitectură.
- (7) Inaltimea maximă (Hmax) a fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe plansa 2.2. Zonificare functionala- Propuneri si reglementări urbanistice): PUZ Faleză Dunării Galati.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR SI MATERIALE DE CONSTRUCTIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul si reprezentativitatea funcțiunii.
- (3) Constructiile vor asigura o bună vizibilitate către Dunăre prin terase si alte spatii deschise. Se recomandă ca latura paralelă cu malul să nu depășească 12,0 m lungime.
- (4) Fatadele vor fi tratate in mod egal avand in vedere atat imaginea constructiei de pe mal cat si cea de pe cursul Dunării.
- (2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare si culorile stridente.
- (3) Se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale exitente si imitarea materialelor naturale.

- (4) Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor si anexelor
- (5) Se recomandă utilizarea materialelor naturale si usoare, tratate, care să se integreze in specificul dunărean si adecvate unui cadru urban modern deopotrivă.
- (6) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (7) Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.
- (8) La constructiile existente, in urma interventiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele si elementele decorative stabilite in proiectul initial (materiale de constructii, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificatii tehnice ulterioare acestuia.
- (9) Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (10) Pentru clădirile situate in interiorul Zonelor Construite Protejate (Z.C.P) / intr-o zonă cu valoare culturală complexă / in zona de protectie a unei constructii inscrise in lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau in zona de protectie a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereti cortină pe suprafete mari, placaje de fatadă din materiale plastice etc), precum si a culorilor aflate in evidentă disonantă cu caracterul zonei.
- (11) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerintelor de coerentă a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile clădirilor invecinate in ceea ce priveste:
 - a. volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - b. arhitectura fatadelor - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale si orizontale si ca frecventă a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.;
 - c. materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
 - d. culoare - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc.;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitățile disponibile in zonă.
- (2) Autorizarea constructiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare si energie electrică si dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. In mod exceptional, este permisă asigurarea utilităților in sistem local, cu conditia asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional racordat la rețeaua publică.

- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura in mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.
- (6) In cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (7) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicatii.
- (8) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută in varianta de amplasare subterană sau, după caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distributie a energiei electrice, fără afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (9) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor.
- (10) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă in intregime de beneficiar.
- (11) Se vor respecta normele de protectie sanitară si tehnologică privitoare la amplasarea constructiilor față de rețelele edilitare importante, in special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea constructiilor si realizarea amenajărilor in proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (12) Se va asigura un iluminat adecvat functiunii si asigurării securității circulatiei in incinta. Clădirile valoroase se vor pune in evidenta prin iluminat conform unor proiecte de specialitate.
- (13) Rețelele uzate care produc pierderi de apă si implicit umezirea pământurilor se vor inlocui tot in varianta subterană.

ART. 15 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (1) Spatiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fatadă.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se inierbează sau se plantează.
- (3) Este interzisă desfiintarea / reducerea sau degradarea suprafetei spatiilor verzi constituite si amenajate, existente in interiorul parcelelor (publice si private) marcate in Plansa 2.2. Zonificare functionala- Propuneri si Reglementări urbanistice – PUZ Faleza Dunarii Galati.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 20%.
- (5) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (6) Se va acorda o atentie deosebită spatiilor libere publice si semi-publique, prin amenajări specifice: terase, spatii pentru repaus, iluminat etc.
- (7) Pentru siguranNa clădirii, arborii se plantează la o distantă de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (8) Suprafetele aleilor si a altor spatii publice mineralizate vor fi tratate astfel incat să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale si configuratii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice si rezistente la diferentele de temperatură specifice locului.
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă si captarea apele meteorice de pe alei si din spatiile plantate.

ART. 16 IMPREJMUIRI

- (1) In zonele cu acces public nu se admit imprejmuiri, cu exceptia cazului in care sunt necesare conform specificului functional (ex. scoli, grădinite si alte asemenea).
- (2) Imprejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (3) Se interzice realizarea de imprejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă imprejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00 m.
- (4) Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafetelor din policarbonat, tablă si PVC si alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- (1) Se recomandă mentinerea situatiei existente.
- (2) POT pentru constructiile noi va fi cel stabilit in Plansa 2.2. Zonificare functionala- Propuneri si reglementări urbanistice – PUZ faleza Dunarii Galati.
- (3) POT al fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe plansa 2.2. Zonificare functionala- Propuneri si reglementări urbanistice) – PUZ faleza Dunarii Galati.

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

- (1) Se recomandă mentinerea situatiei existente.
- (2) CUT pentru constructiile noi va fi cel stabilit in Plansa 2.2. Zonificare functionala- Propuneri si reglementări urbanistice - PUZ faleza Dunarii Galati.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT si/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar si in situatia instrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (4) CUT al fiecărui obiectiv de tip IS (indicativul asociat fiecărui obiectiv este notat pe plansa 2.2. Zonificare functionala- Propuneri si reglementări urbanistice) - PUZ faleza Dunarii Galati.

P – Parcaje

Conform PUG GALATI si PUZ Faleza.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

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

SECTIUNEA IV

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

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

CAPITOLUL V: UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul care a generat PUZ-ul este situat în intravilanul municipiului Galati, UTR 32, zona agrement faleză Dunării, CBL2 - subzona de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului zonei centrale, în care este permisă prezenta locuirii, cu clădiri de înălțime medie.

Terenurile aflate în zona de studiu sunt încadrate în următoarele UTR-uri:

- V1 – Zona spațiilor verzi
- L2 – Zona locuință colectivă, maxim P+4E
- L3 – Zona locuință colectivă peste P+4E
- IS – Instituții și servicii de interes public
- P - Parcaje

Având în vedere că pe lotul care a generat PUZ-ul se dorește construirea unei *clădiri cu funcțiune predominant rezidențială (locuințe și dotări aferente)*, se propune următoarea încadrare:

UTR CBL 2.1 - Instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, locuințe colective.

Intocmit,
arh. Alina Mihaela ONOFREI



Sef proiect,
arh. Sebastian SAVESCU

