

PROIECT DE HOTARARE
nr. 496 din 01.09.2025

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 1, zona delimitată la nord de alee acces, la sud de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Arcașilor, întocmit în vederea "Lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire", generat de imobilul din mun. Galați, Cartier Traian Nord, tarlăua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1 sau identificat prin număr cadastral 134391 - număr de Carte Funciară 134391

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere dispozițiile art. 40 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 136606 / 07.08.2025, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 1, zona delimitată la nord de alee acces, la sud de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Arcașilor, întocmit în vederea "Lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire", generat de imobilul din mun. Galați, Cartier Traian Nord, tarlaua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1 sau identificat prin număr cadastral 134391 - număr de Carte Funciară 134391, 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 1, zona delimitată la nord de alee acces, la sud de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Arcașilor, întocmit în vederea "Lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire", generat de imobilul din mun. Galați, Cartier Traian Nord, tarlaua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1 sau identificat prin număr cadastral 134391 - număr de Carte Funciară 134391, inițiator de S.C. Rojevas 2000 S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 136606 / 07.08.2025

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

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

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

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

Zona de studiu este delimitată la nord - de alee acces, la sud - de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est - de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice și la vest - de strada Arcașilor - obiectiv de investiție „Lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire” - generat de imobilul din municipiului Galați, Cartier Trian Nord, tarlăua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1 sau identificat prin numărul cadastral 134391 - inițiator S.C. Rojevas 2000 S.R.L. prin reprezentant d-nul Solomon-Radu Vasilică

Elaborator: S.C. Kim Proiect S.R.L. prin reprezentant arh. Cătălina Chiculiță, municipiul Galați, datele proiectantului - str. Melodiei, nr. 14, bloc C11, ap. 2, parter, tel: 0766366755, e-mail: catalina_chiculita@yahoo.com.

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 131925/03.07.2024, 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 împreună cu Instituția Arhitect Șef, au identificat proprietarii din zona studiată.

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

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

Procedura de informare și consultare a publicului s-a derulat în perioada 18.07.2025-01.08.2025.

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

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Cristian Salmen

Șef Serviciu Planificare Urbană,
Adriana Blaga

Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof



S.C. KM PROIECT S.R.L.

Beneficiar: S.C. ROJEVAS 2000 S.R.L.

Proiect nr.: 52 / 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

**LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
PENTRU LOCUIRE,
TARLAUA 43, PARCELA 3, LOT 2/2/1/1
CARTIER TRAIAN NORD, Mun. GALATI**



S.C. KM PROIECT S.R.L.

FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE PENTRU LOCUIRE
Amplasament:	TARLAUA 43, PARCELA 3, LOT 2/2/1/1 CARTIER TRAIAN NORD, Mun. GALATI
Beneficiar:	S.C. ROJEVAS 2000 S.R.L.
Proiect nr.:	52 / 2024
Data elaborării:	AUGUST 2024
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: ***S.C. KM PROIECT S.R.L., arh. Cătălina Chiculiță***



BORDEROU GENERAL

PROTOCOL

- Certificat de Urbanism nr. 622 din 23.05.2024;
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Documentație topografică avizată la O.C.P.I.

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ANEXE

PIESE DESENATE (cf. borderou piese desenate)

<i>A 01 – Plan încadrare în teritoriu</i>	<i>1: %, 1: 2.000</i>
<i>A 02 – Plan încadrare în P.U.Z. Traian Nord</i>	<i>1: 2.000</i>
<i>A 03 – Situație existentă – disfuncționalități</i>	<i>1 : 1.000</i>
<i>A 04 – Reglementări urbanistice – Zonificare functionala</i>	<i>1 : 1.000</i>
<i>A 05 – Reglementari – echipare edilitara</i>	<i>1 : 1.000</i>
<i>A 06 – Regimul juridic al terenurilor</i>	<i>1 : 1.000</i>
<i>A 07 – Documentar foto</i>	<i>1: %</i>
<i>A 08 – Propunere circulatie carosabila</i>	<i>1 : 1.000</i>
<i>A 09 – Posibilitati de mobilare urbanistica</i>	<i>1 : %</i>

Întocmit,
arh. Cătălina Chiculiță



CUPRINS

VOLUMUL 1 –

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE



S.C. KM PROIECT S.R.L.

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE



M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE PENTRU LOCUIRE TARLAUA 43, PARCELA 3, LOT 2/2/1/1 CARTIER TRAIAN NORD, Mun. GALATI
Nr. proiect:	52 / 2024
Faza:	P.U.Z.
Proiectant:	S.C. KM PROIECT S.R.L. Cartier Mazepa I, Str.Melodiei, nr. 14, bl. C11, parter, ap.2
Titularul lucrării:	S.C. ROJEVAS 2000 S.R.L.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Elaborarea prezentei documentații în faza P.U.Z. are drept scop lotizarea unui teren cu suprafața de 1.336,00mp. Terenul studiat este proprietatea privată a beneficiarului, S.C. ROJEVAS 2000 S.R.L. în conformitate cu Act de Dezmembrare nr. 227 din 20.01.2022. Acest teren cu nr. cadastral 134391 are destinația de teren arabil intravilan.

Terenul care face obiectul prezentei documentații aparține de tarlaua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1, Cartier Traian Nord, mun. Galați.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Obiectul lucrării constă în rezolvarea lotizării terenului în suprafață totală de 1.336,00mp, prin realizarea a patru loturi pentru construire de imobile de locuit. Suprafața totală a terenului ce a generat prezentul P.U.Z. este de 1.336,00 mp, conform C.U. nr.227 din 23.05.2024.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

PUZ-ul stabilește realizarea lotizării, astfel încât să respecte prevederile P.U.G.-ului, P.U.Z. Traian Nord și Codul Civil.

Suprafața totală de teren studiată este de 26.222,86mp, conform ridicării topografice și a avizului de oportunitate nr.4/ASMG din 03.07.2024.



Pentru finalizarea temei program s-au facut consultări pe parcursul lucrării și deplasări la amplasament.

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții a populației cartierului Traian Nord, s-au desprins următoarele cerințe prioritare :

- realizarea lotizărilor pentru locuire;
- crearea unor drumuri modernizate, de categoria a IV-a;
- îmbunătățirea echipării tehnico-edilitare a terenurilor (apă curentă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z. ȘI DATE STATISTICE

În scopul întocmirii prezentei lucrări au fost studiate pentru documentare:

- Planul Urbanistic General al mun. Galați – actualizare și Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin H.C.L. 62 / 26.02.2015,
- P.U.Z. Traian Nord, H.C.L. 65 / 26.02.2015,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Cartierul Traian Nord este o zonă a Galațiului în curs de dezvoltare, având funcțiunea dominantă în partea centrală mixtă (servicii și comerț), iar în rest predomină un țesut rezidențial dezvoltat fie spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu construcții de înălțime mică și medie, destinate locuirii individuale.

2.1.2. ELEMENTE DE IDENTIFICARE ȘI CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul cercetat este situat în intravilanul municipiului Galați, în partea de nord a cartierului Traian Nord, având următoarele vecinătăți:

- la Nord – drum de categoria a IV-a, din pământ proprietate particulară;
- la Sud – proprietăți private persoane fizice / juridice cu destinația V1 – Subzona spațiilor publice cu acces nelimitat : parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate;
- la Est – proprietăți private persoane fizice / juridice;
- la Vest – strada Arcașilor.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În vederea creșterii calității spațiului urban, ridicarea nivelului de dotare și echipare a zonei studiate, optimizarea accesibilității la funcțiunile existente și îmbunătățirea imaginii urbane create de fondul construit existent, se pot urmări intervenții corective cum ar fi:

- reglementarea noilor lotizări;
- reglementarea indicatorilor urbanistici în interiorul loturilor;
- extinderea echipării tehnico-edilitare;
- modernizarea circulației existente;



2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Cartierul Traian Nord este situat în nord-vestul municipiului Galați, având la nord sat Costi, comuna Vânători, județ Galați.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată se află în partea de nord-vest a municipiului Galați.

Accesul carosabil la amplasamentul în cauză se face din strada Arcașilor situată în partea de vest.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE PREZENTARE GENERALĂ;

Prezentul studiu geotehnic, este parte integrantă a proiectului de P.U.Z. pentru terenul situat în mun. Galați, Cartier Traian Nord, identificat ca: T 43, P 3, lot 2/2/1/1.

Date seismice

Conform reglementării tehnice “Cod de proiectare seismic – Partea I – prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona analizată, pentru evenimente seismice având Intervalul Mediu de Recurență IMR = 225 ani, are următoarele valori :

- accelerația terenului pentru proiectare : **$a_g = 0,30g$**
- perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.00 \text{ sec}$** .

Date geomorfologice și geologice

Amplasamentul studiat este situat în sud-estul Câmpiei Covurluiului, pe malul stâng al Dunării, pe trei terase ale acestuia, de la 4 până la 35 m altitudine, la 7 km în aval de confluența Siretului cu Dunarea și la 150 km amonte de varsarea Dunării în Marea Neagră.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este situat pe terasa medie a Siretului geologic. Terasa medie a Siretului este alcătuită din pământuri de natură eoliană-aluvionară (loess, praf, argilă, etc.). Solul este alcătuit, până la adâncimea de 15-30 m, din loessuri galbene cu intercalări de praf argilos. Ca urmare a ridicării nivelului apelor subterane, stratul de loess galben se află în diferite stări de umiditate.

Din punct de vedere geologic amplasamentul cercetat este așezat pe partea de sud a platformei moldovenesti, în zona în care ia contact cu platforma de tip nord-dobrogeana.

Cuvertura sedimentară ce acoperă solul rigid al platformei, este constituită din formațiuni paleozoice inferioare și superioare, alcătuite din sisturi argiloase, negre, carbunoase, cu pirita fin diseminată, cuarțite și sisturi grezoase-violacee, cu diclaze umplute cu anhidrit, care uneori asociază conglomerate cu elemente de sisturi cristaline alterate, roșii, intercalate în argilite cenușii și negricioase-verzui, formațiuni mezozoice, constituite în baza din sisturi argiloase, gresii fine și calcaroase, gresii cuarțitice și rar conglomerate, iar la partea superioară din marne sistoase, feruginoase cu intercalări subțiri de calcare brun-roșcate și



respective formațiuni neozoice alcătuite din gresii, marne cenușii, marne nisipoase, calcare, conglomerate cu ciment calcaros-glaucitic, nisipuri cu intercalatii de gresii, pietrisuri, etc.

Date hidrogeologice si hidrografice generale

Reteaua hidrografica este dominata de doi mari colectori : Siretul si Dunarea. In partea de sud curge Siretul, in partea de sud-est Dunarea, in est curge Prutul, in partea de vest paraul Catusa care debuseaza in Balta Catusa, iar in partea de nord-est se afla Lacul Brates.

Din punct de vedere hidrogeologic perimetrul cercetat se caracterizeaza prin prezenta unui complex litologic alcătuit din alternante de pietrisuri, nisipuri si argile.

Apele subterane sunt inmagazinate in orizonturi de roci poroase, in straturi acvifere intinse sau discontinue in pietrisurile aluvionare ale Siretului si Prutului. Ele se intalnesc si in nisipurile Campiei Covurluiului. Interceptarea panzelor freatice se realizeaza pe vai, prin puturi.

Pe interfluvii, adancimea apei freatice este de 10-30m. Sub raportul mineralizarii, acestea contin 0,6-1,0 g/l saruri, iar duritatea lor este de 15-20 grade, apele fiind potabile.

Date climatice

Din punct de vedere climatic, perimetrul investigat se incadreaza in climatul continental de campie, cu veri foarte calde si uscate si ierni geroase, marcate de viscole puternice, dar si de intervale mai lungi sau mai scurte de incalzire si topire a stratului de zapada.

Teritoriul judetului apartine in totalitate sectorului cu clima continentală (partea sudica si central consumand mai bine de 90% din suprafata, se incadreaza in tinutul cu clima de campie, iar extremitatea nordica reprezentand 10% din teritoriu, in tinutul cu clima de dealuri). In ambele tinuturi climatice, verile sunt foarte calde si uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice, dar si de intreruperi frecvente provocate de curenții de aer cald si umed di S si SV care determina intervale de incalzire si topire a stratului de zapada. Precipitatiile atmosferice inregistreaza pe teritoriul judetului cele mai scazute valori din tara.

Conform raionarii climatic a teritoriului national, amplasamentul se incadreaza in zona climatica VII pentru care sunt definite urmatoarele valori caracteristice privind actiunile incarcarii din vant si zapada :

- presiunea de referință a vântului, mediata pe 10 minute de $q_{ref} = 0.60 \text{ kPa}$, conform **CR 1-1-4 / 2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor”**
- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_{0,k} = 2.5 \text{ kN/m}^2$, conform **CR 1-1-3 / 2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor”**

ZONE DE RISC NATURAL

Din punct de vedere al riscului la inundatii, amplasamentul apartine zonei cu o cantitate de precipitatii cazute in 24 de ore estimata a fi mai mare de 200mm.

Intensitatea seismica a zonei amplasamentului echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului Romaniei, este VIII, exprimata in grade MSK.

In conditiile actuale, amplasamentul are stabilitatea locala asigurata, nefiind observate particularitati ale unor alunecari de teren mai vechi active sau aflate in echilibru limita.

DATE GEOTEHNICE

Incadrarea in categoriile geotehnice se face in conformitate cu NP 074-2022 “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”. Aceasta incadrare poate fi ulterior schimbata in fiecare faza a procesului de proiectare si de executie. Punctajul acordat in aceasta faza de proiectare este urmatorul :



Incadrarea terenului	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuismențe	1
Categoria de importanță	Redusa	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Acceleratia terenului pentru proiectare $a(g) = 0.30 g$		3
TOTAL		9
Categoria geotehnica		1

CONCLUZII SI RECOMANDARI :

Solutii de fundare

Pentru proiectarea geotehnica se vor respecta prevederile din SR EN 1997-1:2004 si dupa caz, cu eratele, amendamentele si anexele nationale asociate, SR EN 1998-5:2004 si dupa caz, cu eratele, amendamentele si anexele nationale asociate, NP 074/2022, NP 122/2010 si NP 125/2010.

Valorile presiunilor conventionale pentru forajele executate (preluate din lucrarile din apropierea amplasamentului analizat) in functie de straturile interceptate :

- $P_{conv} = 220 \text{ kPa}$ pentru argila prafoasa si praf argilos la adancimea de -2.00m;

In cazul in care la cota de fundare vor fi interceptate pamanturi sensibile la umezire **conform NP 125, fara masuri de imbunatatire, se vor avea in vedere urmatoarele:**

- Dimensiunea minima a fundatiei sa nu fie mai mica de 0.60 m;
- Adancimea de fundare va fi de minimum 1.50m.

La realizarea sapaturilor se recomanda :

- Pentru realizarea de sapaturi de pina la 3,0m adancime este necesar a se executa sapaturile cu pereti verticali sprijiniti;
- Pentru sapaturi mai adanci 3,0m se vor respecta prevederile din normativul NP120-14;
- Programarea lucrarilor de sapaturi exceptand perioadele de inghet sau/si ploi;
- Terenul de pe taluzuri si de pe baza sapaturilor va trebui ferit de orice tulburari (mecanice sau datorate factorilor climatici); in cazul unor eventuale inmuieri insemnate, uscari excesive (exfolieri), remanieri prin sapare, inghet, etc. ale materialului coeziv natural vor trebui inlaturate partile afectate si inlocuite cu material local (argila prafoasa compactata chiar si cu beton slab);
- Natura si starea terenului de la cota finala de fundare din sapaturi vor trebui examinate si avizate in comun de catre proiectant, geotehnician, constructor si beneficiar, inainte de betonarea egalizarilor; in cazuri de dubii majore se vor reanaliza conditiile de teren;
- Pamantul rezultat din sapatura sa nu se depoziteze la o distanta mai mica de 1,0m de la marginea gropii de fundatie; pentru sapaturi pana la 0,75m adancime, distant se poate lua egala cu adancimea sapaturii;
- Daca din cauze neprevazute turnarea fundatiilor nu se efectueaza imediat dupa sapare si se observa fenomene care indica pericol de surpare, se vor lua masuri de sprijinire a malurilor in zona respective sau de transformare a lor in pereti cu taluz.

CONSIDERAȚII FINALE

Ca masuri constructive generale, sunt necesare lucrari pentru eliminarea tuturor posibilitatilor de infiltrare a apei in teren si de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra constructiei si stabilitatii acesteia. In acest sens, masurile vor trebui indreptate spre cele doua posibilitati de umezire a terenului, din apele de suprafata si din retelele subterane.



Acest studiu geotehnic are caracter general neputând fi folosit în alte scopuri decât cel pentru care a fost solicitat („P.U.Z. Lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire Tarla 43, Parcela 3 lot 2/2/1/1, Cartier Traian Nord, Municipiul Galați”).

Se vor respecta prevederile din normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din Legea 319/2006 actualizată în 2018, HG 300/2006 precum și “Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții” aprobat de MLPAT cu Ord.9/N/15.03.1993.

Pentru obiectivele ce urmează a fi proiectate pe viitor, în zona respectivă, se vor executa studii geotehnice conform NP 0.74/2014 „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, strict pe amplasament pentru determinarea parametrilor fizici și eventual mecanici ai terenului și pentru recomandarea condițiilor de fundare adecvate obiectivelor proiectate.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE, ÎN CADRUL ZONEI :

Relațiile rutiere dintre cartier Traian Nord, respectiv zona studiată în prezentul P.U.Z. și teritoriul înconjurător se sprijină pe :

- drumul național DN 26 și care asigură legătura imediată municipiului cu sudul județului Galați, nordul județului (Foltești – Oancea) până la Huși-jud. Vaslui, Vânători–Oancea–Bârlad.

Suprafața ce face obiectul prezentei lucrări se află pe partea stângă a direcției de mers dinspre Galați, spre DN 26.

Prin prezentul PUZ se propune un drum de categoria a IV-a și pentru terenul studiat la care vor avea acces auto și pietonal două din loturile propuse, celelalte două loturi având accesul auto și pietonal asigurat din str.Arcasilor (strada cu profil II’ propusă conform P.U.Z. Cartier Traian Nord). Lățimea străzii de categoria a IV-a va fi de 6,00m cu un trotuar de 1,0m lățime și va face legătura cu strada de categoria a II’-a, strada Arcasilor.

Fiecare parcelă va avea asigurată parcare în interiorul ei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenuri arabile , dar și terenuri curți construcții în intravilan:

- terenurile provin din alipirea / dezmembrarea unor terenuri de mari dimensiuni;
- prezintă formă regulată, dar deschiderea loturilor spre aleea propusă este mai mare decât adâncimea;
- terenuri fără utilități.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunea dominantă în zonă este de teren curți construcții și terenuri arabile.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Relația spațiu construit – spațiul interstițial din zona de studiu se află în relație de aproximativ 20%.



Spațiul interstițiar este ocupat de terenuri arabile, circulație carosabilă neamenajată din pământ.

2.5.4. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situației existente făcute în acest capitol, prin lotizarea suprafeței studiate, se desprind următoarele probleme ce trebuie rezolvate:

- lipsa rețelilor edilitare, fiind în curs de realizare;
- stradă nemodernizată (din pământ);
- lotizarea terenului în vederea realizării de loturi curți construcții;
- lipsa iluminatului stradal;
- depozitare necontrolată a deșeurilor menajere.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării. Autorizarea executării parcelarilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice – zonificare.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pentru suprafața propusă pentru lotizare prin prezentul PUZ, calitatea mediului este relativ bună.

Perimetrul studiat nu prezintă zone cu risc major din punct de vedere al construibilității. La proiectare, execuție și exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare cu ape infiltrate provenite din precipitații sau pierderi din rețele sau conducte hidroedilitare, purtătoare de apă și canalizare, acestea introducându-se obligatoriu în canale de protecție, acolo unde va fi cazul sau vor fi realizate din materiale performante.

Sistematizarea pe verticală a terenului urmează a fi executată la cote superioare celor ale terenului actual, va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații atmosferice căzute sau scurse spre amplasament, în afara acestuia, spre un emisar în funcțiune. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune.



2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației de pe teritoriul municipiului Galați, se desprind următoarele cerințe :

- mărirea zonei pentru locuirea individuală;
- circulații carosabile și pietonale;
- îmbunătățirea și modernizarea etapizată a echipării tehnico-edilitare: drumuri, alimentare cu energie electrică, canalizare și apă curentă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Este necesară revitalizarea zonei urbane, realizând o zonă de locuințe, ridicând nivelul de dotare și echipare a zonei (calitatea serviciilor la standarde superioare față de cele existente în zonă), în acest sens investiția propusă – lotizare teren, promovează dezvoltarea zonei ducând astfel la crearea unei zone omogene de locuire.

Studiile de fundamentare elaborate arata ca pot fi realizate locuinte in zona studiata.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-lui

Suprafața ce se va lotiza este în intravilanul municipiului Galați, UTR 1, zonă mixta locuințe / comerț / servicii, conform P.U.Z. Cartier Traian Nord aprobat prin HCL nr. 65/26.02.2015, zona de locuințe L1, V1-subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat : parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fasii plantate.

Conform situației propuse, beneficiarul lucrării, S.C. ROJEVAS 2000 S.R.L., solicită aprobarea prezentului P.U.Z. în vederea lotizării terenului și realizarea unui regulament de urbanism.

Terenul ce a generat prezentul P.U.Z. va fi destinat locuirii individuale de tip urban, iar V1-subzonei spațiilor publice plantate cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fasii plantate, conform P.U.Z. Cartier Traian Nord aprobat prin HCL nr. 65/26.02.2015) i se va schimba funcțiunea în zona de locuire, astfel se elimină spațiul verde de tip V1 în totalitate și vor fi spații plantate în incinta pentru funcțiunea de locuire de 20% din suprafața fiecărui lot.

UTILIZARE FUNCTIONALA :

UTILIZARI ADMISE :

- Spații plantate
- Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.
- Amenajări pentru joacă și odihnă.
- Fântâni, cisme, foisoare.
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- Amenajări și construcții pentru monumente de for public, expoziții temporare, activități socio-culturale în aer liber, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde.



UTILIZARI INTERZISE :

- Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- Se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi.
- Activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei.
- Se interzice diminuarea supafetelor plantate si a spatiilor verzi, realizarea oricaror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde, conform prevederilor Ordonantei de Urgenta nr.114/2007.
- Alte functiuni decat cele mentionate la ART.2 si ART.3.

Prin elaborarea prezentei documentatii se propune schimbarea zonei functionale din zona a spatiilor publice plantate cu acces nelimitat : parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament, fasii plantate in zona de locuit cu regim de inaltime P+2+M(et.retras).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea construcției de locuințe individuale, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți în zonă.

Pentru evitarea alunecărilor de teren, toate construcțiile se vor amplasa și realiza pe baza prevederilor studiilor geotehnice care se vor întocmi pentru fiecare obiectiv în parte.

Colectarea apelor și evacuarea apelor pluviale de pe suprafața incintei se efectuează prin sistematizarea verticală a terenului către drumul de acces în fiecare parcelă, drum ce se va echipa cu colectoare de apă pluviale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru terenul ce a generat prezentul P.U.Z. se propune funcțiunea de locuire individuală, de aceea este necesara propunerea unui drum de clasa tehnică IV – cu două benzi de circulație – 2,50m parte carosabilă, la care se adaugă lățimea de 1,00m a trotuarului. Aceeasi clasa tehnica va avea si drumul aflat la sud de terenul studiat.

Profilul strazii Arcasilor, conform P.U.Z. Traian Nord aprobat cu HCL 65/2015, se propune de clasa tehnică II’.

Conform Studiului de Circulatie realizat de catre S.C. SAFETRAF CONSULTING S.R.L. accesul in cadrul amplasamentului se va face din str.Arcasilor, prin amenajarea caii nou create si prin semnalizarea si marcarea obiectivului conform SR 1848-1 – Siguranta circulatiei. Indicatoare rutiere. Clasificare simboluri si amplasare si STAS 1848-7 – Siguranta circulatiei. Marcaje rutiere.

Stationarea autovehiculelor se va admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, in parcare special amenajate. 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 individuale, locurile de parcare necesare se vor calcula astfel :

Nr.crt.	Categorii de locuinte individuale	Numar minim de parcare
1.	Locuinta cu suprafata construita desfasurata de maxim 150mp	1 loc de parcare / locuinta
2.	Locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 150mp si mai mica de 300mp	2 locuri de parcare / locuinta
3.	Locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 300mp	3 locuri de parcare / locuinta



Dimensionarea cailor de circulatie din cadrul amplasamentului are drept rezultat asigurarea fluxului circulatiei autovehiculelor in incinta, fiind satisfacuta cerinta specifica naturii constructiilor ce urmeaza a se efectua.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

3.5.1. PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE ALE ZONEI, GRUPATE PE UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI TERITORIALE CARE SĂ PERMITĂ ENUNȚAREA REGLEMENTĂRIILOR PRECUM ȘI A CONDIȚIILOR DE CONFORMARE ȘI CONSTRUIRE PREVĂZUTE DE REGULAMENT.

In plansa *A04 : Reglementari Urbanistice – zonificare functionala* sunt specificate zonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- **L1 – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M(et.retras)**
- **MA2 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE/COMERT/SERVICII**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

În zona de studiu se propune funcțiunea de locuire:

L1 – ZONA DE LOCUIT

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR DIN ZONĂ.

Terenurile din zona vor avea urmatoarele destinatii :

L1 – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M(et.retras)

Utilizări admise :

- Locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2E+M(et.retras).
- Spatii plantate
- Circulatii pietonale si ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise.
- Amenajari pentru joaca si odihna.
- Fantani, cisme, foisoare.
- Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

Utilizări admise cu condiționări :

- Amenajari si constructii pentru monumente de for public, expozitii temporare, activitati socio-culturale in aer liber, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a spatiului verde.

Utilizari interzise :

- Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- Se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi.
- Activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei.



- Se interzice diminuarea supafetelor plantate si a spatiilor verzi, realizarea oricaror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde, conform prevederilor Ordonantei de Urgenta nr.114/2007.
- Alte functiuni decat cele mentionate la ART.2 si ART.3.

MA2 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE / COMERT / SERVICII

Se mentin reglementarile aferente UTR 1 aferente RLU – PUZ Cartier Traian Nord Municipiul Galati.

C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Utilizări admise :

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Circulatii ciclabile
- Refugii si treceri pentru pietoni
- Parcaje publice si spatii de stationare
- Platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
- Unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- Zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare
- Intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”
- Lucrari de terasament
- Lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

Terenul ce a generat prezentul P.U.Z. va avea destinația de locuire individuală.

3.5.3. CATEGORII DE INTERVENȚII URBANISTICE PE FUNCȚIUNI, ÎN SPIRITUL VALORIFICĂRII POTENȚIALULUI EXISTENT ȘI ÎNLĂTURĂRII DISFUNCȚIONALITĂȚILOR.

L – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M(et.retras)

Introducerea de reglementari specifice pentru zone de locuit.

L1 – ZONA DE LOCUIT

- Reglementarea zonei studiate.
- Creșterea confortului de locuire a fondului construit propus și existent.

MA2 – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE / COMERT / SERVICII

Se mentin reglementarile aferente UTR 1 aferente RLU – PUZ Cartier Traian Nord Municipiul Galati.

C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Mentinerea si reglementarea unor zone constituite.

Prin prezentul PUZ se propune un drum de categoria a IV-a si pentru terenul studiat la care vor avea acces auto si pietonal doua din loturile propuse, celelalte doua loturi avand accesul auto si pietonal asigurat din str.Arcasilor (strada cu profil II' propusa conform P.U.Z.



Cartier Traian Nord). Lățimea străzii de categoria a IV-a va fi de 6,00m cu un trotuar de 1,0m lățime și va face legătura cu strada de categoria a II'-a, strada Arcașilor.

Fiecare parcelă va avea asigurată parcare în interiorul ei, iar necesarul de locuri de parcare pentru construcțiile nou realizate va respecta H.C.L. nr.477/31.10.2019.

3.5.4. BILANȚUL TERITORIAL COMPARATIV, EXISTENT – PROPUȘ

Bilanțul teritorial comparativ al zonei studiate se prezintă după cum urmează:

NR. CRT.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
1.	Teren arabil	1.336,00	5,10	0,00	0,00
2.	Locuințe și funcțiuni complementare	11.066,00	42,20	14.780,86	56,37
3.	Zona cu funcțiuni mixte	6.070,00	23,15	6.070,00	23,15
4.	Circulații: drumuri, trotuare, accese, platforme	5.216,00	19,90	5.372,00	20,48
5.	Spatii verzi amenajate	2.534,86	9,65	0,00	0,00
6.	Total teren studiat prin P.U.Z.	26.222,86	100,00	26.222,86	100,00

3.5.5. PRINCIPALII INDICI URBANISTICI PROPUȘI PE FUNCȚIUNI ȘI CATEGORII DE INTERVENȚIE (P.O.T.).

Sz 1- L1 – ZONA DE LOCUIT

Pentru zona de locuire în mediul urban conform R.G.U nr. 525 / 1996

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2+M(et.retras) cu regim de construire izolat.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Regimul de construire	POT
Izolot	40%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de construire	CUT	
	P+1+M(et.retras)	P+2+M(et.retras)
Izolot	1.0	1.4

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M(et.retras)	P+2+M(et.retras)
Izolot	40%	1.0	1.4



3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

1 a. Alimentare cu apă

Situația existentă

În zona studiată în prezentul P.U.Z., pe strada Arcașilor și parțial pe drumul din partea de nord a amplasamentului, există rețea de distribuție apă din PEHD Dn 225mm, respectiv PEHD Dn 90mm care alimentează imobilele din zonă, conform avizului de la S.C. APĂ CANAL S.A. Nr. 30824/30.09.2024.

Situația propusă

Alimentarea cu apă a imobilelor de pe drumul din partea de nord a amplasamentului studiat se va realiza prin intermediul unei conducte, bransată în rețeaua din PEHD Dn 200 mm amplasată pe strada Arcașilor, prin intermediul unor proiecte de specialitate avizate și aprobate de către societatea furnizoare de utilități (apa – canal). Extinderea rețelei de apă pe drumurile propuse la nord și sud se va realiza în exclusivitate pe cheltuiala beneficiarilor și cu respectarea condițiilor avizatorului.

1.b. CANALIZAREA

Situația existentă

În zona studiată în prezentul P.U.Z., pe strada Arcașilor și parțial pe drumul din partea de nord a amplasamentului, există rețea de canalizare ape uzate PVC Dn 400mm, respectiv PVC Dn 250mm la care sunt racordate imobilele din zonă, conform avizului de la S.C. APĂ CANAL S.A. Nr. 30824/30.09.2024.

Situația propusă

S-a propus un colector de canalizare pe drumul de acces din partea de sud și extinderea celui existent în partea de nord la care se vor racorda și loturile studiate și care vor fi bransate la conducta de canalizare PREMO Dn 400mm amplasată pe strada Arcașilor, prin intermediul unor proiecte de specialitate avizate și aprobate de către societatea furnizoare de utilități (apa – canal). Extinderea conductelor de canalizare se va realiza în exclusivitate pe cheltuiala beneficiarilor și cu respectarea condițiilor avizatorului.

2. Rețele electrice

CARACTERISTICILE INSTALAȚIILOR ELECTRICE

Pentru zona de studiu a prezentului PUZ s-a obținut avizul favorabil condiționat nr.3050240906114/24.09.2024, de la Distribuție Energie Electrică România, sucursala Galați, cu următoarele precizări:

Motivație : **Conform Contract Angajament nr.MN 12620 din 15.10.2024 beneficiarul prezentului aviz de amplasament favorabil condiționat are obligația să întocmească un studiu de coexistență cu o firmă atestată ANRE, la comanda și pe cheltuiala solicitantului și încheierea unui contract pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență/eliberare amplasament până la data de 23.05.2026.**

Precizăm că în conformitate cu ORD ANRE nr.25/2016, cu modificările și completările ulterioare, art.28, alin.2, lit.d, utilizarea prezentului aviz de amplasament favorabil condiționat, în vederea obținerii autorizației de construire, se poate face numai în condițiile în care acesta este însoțit de confirmarea operatorului de rețea privind respectarea de către solicitantul avizului de amplasament a clauzelor prevăzute în Contractul Angajament nr.MN 12620 / 15.10.2024 și anume încheierea contractului pentru eliberarea amplasamentului și / sau pentru realizarea condițiilor de coexistență.

Extinderea rețelei de electricitate pe aleile în indiviziune se va realiza în exclusivitate pe cheltuiala beneficiarilor și cu respectarea condițiilor avizatorului.



3. Retele gaze.

Conform avizului nr.64665-320.738371/06.02.2025, in zona studiata exista retea de distributie gaze natural pe str.Arcasilor (CND MP PE 400mm subterana) si partial pe drumul din partea de nord a amplasamentului (CND MP PE 90mm subterana).

Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 art.190 – pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților :

- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale;
- Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
- Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie obiectivelor de gaze naturale.

Astfel s-a emis aviz favorabil cu mentiunile :

- avizul nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire si reprezinta o informare asupra retelei de distributie gaze naturale.
- racordarea la reseaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.
- Lucrarile de reamplasare a racordului de gaze naturale si a postului de reglare – masurare se realizeaza de catre beneficiarul investitiei propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de ANRE, selectat de acesta.
- adancimea de pozare a conductelor va respecta dimensiunile mentionate in avizul obtinut.
- Amplasarea de obiective noi se realizeaza cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr.89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune conform Tabel nr.1 si nr.2), a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 precum si a Ordinului MEC nr.47/2003.
- conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta / amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune, doar in cazul retelelor de distributie, conform Tabel 1.
- in cazul in care lucrarile se desfasoara in zona statiilor de reglare, reglare-masurare sau masurare, se vor respecta distantele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2.
- in zona de protectie si de siguranta se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Prin modificarile aduse prin lotizările propuse, planimetric si functional, nu se produc factori poluanti.

Totuși datorita disfuncționalităților rezultate din analiza existentului, se impune ca pe viitor constructiile amplasate pe terenul studiat să respecte în totalitate normele admisibile de poluare, plafoanele tehnice, astfel încât factorii de mediu să nu fie alterați.



De asemenea V1- subzona spatiilor publice plantate cu acces nelimitat : parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament, fasii plantate se propune a fi destinata in totalitate locuirii individuale.

SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU.

01. Protecția calității apelor.

- Surse de ape uzate și compuși acestor ape.
 - apele uzate provin de la activitatea de bază :
 - activități fiziologice curente ale locatarilor;
 - compuși poluanți sunt menținuți în limitele admisibile conf. NTPA 001.

02. Protecția aerului.

- Sursele și poluanții pentru aer.
 - nu este cazul;
- Instalații pentru colectarea, epurarea și dispersia gazelor reziduale și a pulberilor.
 - nu este cazul;
- Poluanții evacuați în atmosferă (în mg/mc și g/s).
 - nu este cazul;

03. Protecția împotriva zgomotelor și a vibrațiilor

- sub limitele admise;

04. Protecția solului și subsolului.

- surse posibile de poluare a solului și subsolului.
- platformele betonate elimină orice scurgere de impurificatori în sol.
- măsuri, dotări și amenajări pentru protecția solului și subsolului.
- construcțiile și instalațiile sunt verificate periodic (anual) la etanșare.

05. Gestiunea deșeurilor.

- Sursele de deșeuri, tipuri, compoziție și cantități de deșeuri rezultate.
- deșeurile curente sunt salubrizate prin societatea de specialitate desemnată de Primărie.

Modul de gospodărire a deșeurilor: depozitare controlată, transport , tratare, re folosire, distrugere, integrare în mediu, comercializare.

Prin proiectarea instalațiilor de canalizare și epurare se vor asigura cerințe impuse de Legea nr. 10/1995, republicată în oct. 2015, privind calitatea în construcții.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

REȚELE EDILITARE

Extinderea rețelilor de apă potabilă, canalizare, gaze naturale și electricitate, având interes local se va face in exclusivitate pe cheltuiala beneficiarilor si cu respectarea conditiilor avizatorilor.

CIRCULAȚII

Modernizarea drumurilor propuse și crearea de circulații pietonale.

SPAȚII VERZI

Instituirea de spații verzi în incinta loturilor propuse.

3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCȚII) DIN ZONĂ, CONFORM LEGII 213/1998.

Terenurile din zona studiată în prezenta documentație se încadrează în:



- Teren aparținând domeniului privat, aflat în proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice.
- Teren aflat în indiviziune aflat în proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice.

3.8.3. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI, ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE.

Terenul studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde loturi libere de construcții, stradă neasfaltată, aparținând persoanelor fizice sau juridice, deci proprietate privată.

Predarea drumurilor propuse (cele de categoria a IV-a, aflate la nord și sud) la Primăria municipiului Galați (dotări de interes public), pentru trecerea din domeniul privat în domeniul public al mun. Galați se va face prin Hotărâre de Consiliu Local, cu acordul părților implicate.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată prin P.U.Z. va cuprinde funcțiunea dominantă locuire individuală izolată și rețele edilitare aferente investițiilor.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a zonei studiate.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

4.1.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- Schimbarea destinației din teren arabil în teren curți construcții;
- Schimbarea destinației din spații publice plantate cu acces nelimitat : parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fasii plantate în teren destinat locuirii;
- Lotizarea terenurilor;
- Reglementări privind circulația;
- Indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- Dezvoltarea rețelelor edilitare;
- Măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și antropice;
- Măsuri de protecția mediului.

4.1.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE.

- Lotizarea terenurilor.
- Introducerea și reglementarea funcțiunii de locuire.
- Modernizarea și reorganizarea căii de circulație din zona studiată.
- Creșterea calității fondului construit.
- Stabilirea zonelor de protecție.



4.1.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII.

Principala categorie care să susțină materializarea programului de dezvoltare o constituie lotizarea terenului studiat.

Realizarea obiectivului de investiții va avea o serie de consecințe pozitive:

- Va îmbunătăți calitatea cadrului construit în zonă;
- Va dinamiza viața economică a zonei prin creșterea venitului perceput de taxele locale în favoarea municipiului;
- Va moderniza circulația în zonă și echiparea edilitară.

4.1.5. LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE (ADÂNCIREA PROPUNERILOR PENTRU UNELE INVESTIȚII – PRIN P.U.D.; PROIECTE PRIORITARE DE INVESTIȚII CARE SĂ ASIGURE REALIZAREA OBIECTIVELOR, ÎN SPECIAL ÎN DOMENIUL INTERESULUI GENERAL; MONTAJE ALE ETAPELOR VIITOARE – ACTORI IMPLICAȚI, ATRAGEREA DE FONDURI, ETAPE DE REALIZARE, PROGRAME DE INVESTIȚII ETC.)

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiune de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și ORD. MLPAT nr. 80/N/18.11.1996.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Atunci când se propun funcțiuni de servicii/comerț adiacent locuirii se va realiza Studiu de Însorire, conform **Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din februarie 2014, privind amplasarea față de clădirile destinate locuințelor asigurând însorirea încăperilor pe o durată de cel puțin 1 ½ ore zilnic în solstițiul de iarnă** a tuturor încăperilor.

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Întocmit,
Sing. Sirbu Gabi

Verificat,
arh. Cătălina Chiculiță



S.C. KM PROIECT S.R.L.

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



CUPRINS

VOLUMUL 2 –

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I.DISPOZIȚII GENERALE

- I.1. ROLUL R.L.U.
- I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.
- I.3. DOMENIUL DE APLICARE R.L.U.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- IV.1. L – ZONA DE LOCUIT
- IV.2. MA – ZONA MIXTA
- IV.3. V – ZONA SPATII VERZI
- IV.4. C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



VOLUMUL 2 –

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A F E R E N T P. U. Z.

**LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE PENTRU LOCUIRE, TARLAUA 43,
PARCELA 3, LOT 2/2/1/1, N.C. 134931, Cartier Traian Nord, Municipiul Galati**

I DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. Regulamentul PUZ-ului cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonelor studiate. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului stau în principal următoarele acte normative:

1. Legea nr.350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
2. Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525 / 1996;
3. Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.07.2000.
4. Reglementări cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, proiect nr.622/2005, aprobat prin HCL nr. 34 / 30.12.2008.
5. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
6. Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
7. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
8. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. ține de asemenea cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505/15.07.2011 și Lege nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, în intravilan, în limitele teritoriului studiat în Planul Urbanistic Zonal aferent.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT :

- a) Terenul studiat în prezentul PUZ este situat în intravilanul municipiului Galați și este proprietatea S.C. ROJEVAS 2000 S.R.L. **P.U.Z. TARLAUA 43, PARCELA 3, LOT 2/2/1/1 municipiul Galați** - LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE PENTRU LOCUIRE – prevede noi reglementări pentru funcțiunea de locuire.
- b) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere norme și legislația în vigoare.
- c) Operatorul de salubritate care va avea ca arie de deservire zona aferentă PUZ trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- d) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare a mun. Galați.
- e) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- f) Pentru păstrarea stabilității terenului, se vor realiza plantații, cu specii de arbori ce au rol de fixare a terenului și de oxigenare a aerului.
- g) Toate construcțiile se vor realiza ținând cont de studiile geotehnice individualizate pe fiecare amplasament, respectându-se POT-ul aprobat prin prezentul PUZ.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC :

Din P.U.G. al mun. Galați și PUZ Traian Nord, rezultă că în zona studiată nu există **riscuri naturale**.

- a) Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de servitutile Codului Civil, dar și de zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conform art. 11, 13 din RGU.
- b) Toate construcțiile ce se vor realiza vor respecta normativele tehnice aflate în vigoare conform legislației românești privin realizarea și exploatarea construcțiilor. Construcțiile se vor amplasa respectându-se prevederile geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte, avându-se în vedere posibile riscuri naturale.
- c) Asigurarea echipării edilitare s-a realizat conform planșei de specialitate din P.U.Z., în funcție de necesitățile de dezvoltare ale zonei și ale programelor guvernamentale privind modernizarea localităților urbană.
- d) În vederea asigurării extinderii echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art. 13 din RGU.
- e) Orice construcție poate fi realizată numai cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă construcției, parțial sau total, de către investitor.
- f) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta prevederile ar. 29 din RGU, prin trecerea din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al mun. Galați prin Hotărâre de Consiliu.
- g) Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- h) În conformitate cu punctul 3.8. din P.U.Z. în zona studiată în cadrul acestei documentații nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.



i) Terenul studiat este teren proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII :

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile din **RGU** și **sunt în funcție de specificul construcțiilor**.

a) Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3, art. 17 din Regulamentul General de Urbanism;

b) Amplasarea față de drumurile de publice.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, conform art.18 din Regulamentul General de Urbanism următoarele lucrări :

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere, de exploatare;
- parcaje, garaje.

c) Amplasarea față de aliniament (linia de demarcație între stradă – domeniul public sau privat și limita spre stradă a parcelei – domeniul privat).

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Se vor respecta și celelalte precizări cuprinse în art.23 din Regulamentul General de Urbanism. În zona studiată, amplasarea și realizarea de construcții se face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela sau prin forma terenului. Construcțiile se amplasează la 3m distanță fata de limita parcelelor spre strada propusa, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contravine prevederilor art. 23 din R.G.U.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z., P.U.D.).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

d) Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art.24 din R. G. U. și Codul Civil, art. 461-471, art.590-599 și art.610-616, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 2,00m. Pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și prevenirea incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

În funcție de mărimea parcelei pe suprafața acesteia pot fi amplasate mai multe construcții principale și construcții anexe.



Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, sau cu delarație autenticată a persoanei în cauză.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a) Accesuri carosabile

Se vor respecta prevederile art. 25 din R.G.U. și Codul Civil, art. 616-619, art. 590-599, art. 610-614 și ORD. MLPAT nr. 80/N/18.11.1996.

La loturile propuse cu funcțiuni de locuire cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1 din anexa nr. 4 la R.G.U. prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității Teritoriale de Pompieri.

b) Accesuri pietonale

Se vor respecta prevederile **art. 26 din R.G.U.** și precizările din Codul Civil, art. 616-619.

Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică – situație des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- a) La realizarea de rețele edilitare în zona studiată în cadrul PUZ se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art. 13 și art. 28 din RGU.**
- b) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile încheiate cu Consiliul Local.
- c) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare: conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism.
- d) Se vor respecta distanțele minime admise conform avize emise, iar în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- a) Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a OUG 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- b) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa



- indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
- c) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate;
 - d) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.
 - e) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei; se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1/5.
 - f) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Conform documentatiei de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015 si conform ”P.U.Z. Traian Nord” aprobat cu HCL 65/26.02.2015, zona de studiu PUZ se afla in intravilanul Municipiului Galati – UTR 1 – Zona mixta – locuinte / comert / servicii, V1 – Subzona spatiilor publice plantate cu acces nelimitat : parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament, fasii plantate.

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale.

Terenul studiat în prezentul PUZ de lotizare teren va cuprinde o subzonă funcțională:

Sz 1 – L1 – ZONA DE LOCUIT

L – zonă de locuit

- *locuire individuală izolată de tip urban cu clădiri de înălțime mică sau medie* – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2+M(et.retras), construirea este posibilă pe bază de autorizare directă, Hmax cornișă=12m.

Zona studiata se afla in Municipiul Galati, in partea de nord a orasului. Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ este accesibil prin Str.Arcasilor, amplasata in partea de vest a terenului studiat. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 26.222,86mp.

In plansa A04 : *Reglementari Urbanistice – zonificare functionala* sunt specificate zonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- **L – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / (ET.RETRAS)**
- **MA – ZONA MIXTA**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**



Pentru fiecare zona functionala regulamentul este structurat astfel:

GENERALITĂȚI

UTILIZARE FUNCționalĂ

- Art. 1 Utilizări admise
- Art. 2 Utilizări admise cu condiționări
- Art. 3 Utilizări interzise

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Art. 8 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale și antropice
- Art. 9 Circulații și accese
- Art. 10 Staționarea autovehiculelor
- Art. 11 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 13 Echiparea edilitară
- Art. 14 Spații libere și spații plantate
- Art. 15 Împrejmuiri

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

▪ IV.1 L - ZONA DE LOCUIT - CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M / (ET.RETRAS)

GENERALITĂȚI

Zona rezervată locuirii cuprinde o mare parte a teritoriului studiat și este propice dezvoltării unui țesut rezidențial, cu construcții destinate locuirii individuale.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propun reducerea disfuncționalităților existente în teritoriu și încurajarea unui mod de construire adecvat pe un parcellar coerent.

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire individuală.

Funcțiuni complementare:

Servicii și echipamente tehnice – edilitare specifice locuirii.

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire :

- a) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele¹.

¹ L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



- b) Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil².
- c) Documentația P.U.Z. se va elabora pentru teritoriul delimitat ca atare în Planșa – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională.
- d) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- e) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- f) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire).
- g) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- h) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- i) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.
- j) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare (cu avizarea/aprobarea corespunzătoare legislației aflată în vigoare la acea dată, se pot folosi alt tip alternativ de colectarea resturilor menajere / fose septic) și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- k) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradala se va face cu respectarea reglementarilor "Regulamentului privind publicitatea stradala in Municipiul Galati".

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 Utilizări admise :

- a) Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M(et.retras).
- b) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- c) Grădinițe.
- d) Parcaje la sol și subterane.

² Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare - Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);



- e) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Art.2 Utilizări admise cu condiționări :

- a) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren.
- b) Pensuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
- c) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- d) Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.

Art.3 Utilizări interzise :

- a) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- b) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);
- c) Comerț en-gros.
- d) Activități productive.
- e) Showroom-uri auto, service-uri și vulcanizări auto.
- f) Ateliere de întreținere și reparații;
- g) Stații de carburanți.
- h) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- i) Depozitări de materiale re folosibile;
- j) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.
- k) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- l) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- m) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- n) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora.
- o) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor:

- a) Pentru PARCELELE EXISTENTE se considera a fi construibile parcelele cu urmatoarele caracteristici :



REGMUL DE CONSTRUIRE	L1 - Suprafata minima	L1 - Aliniamentul / Deschiderea minima	L1 - Adancimea minima
Izolati	250 mp	12m	16m

b) parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Pentru PARCELE NOI (PROPUSE) construirea este posibilă în următoarele condiții:

- c) adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectueaza accesul carosabil. Adancimea parcelei se masoara pe linia medietoare a aliniamentului acesteia.
- d) Raportul intre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei sa fie maximum 1/3.
- e) Suprafata parcelelor să fie de minim 250mp, pentru a se putea amplasa o locuință ținând cont că adancimea este mai mică decât deschiderea la stradă.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament (regim de aliniere fata de limita parcelelor in cazul aleei in indiviziune nou propuse):

- a) Regimul de aliniere al constructiilor este reglementat la minim 3,00m fata de limita parcelelor.
- b) In parcelarile existente, se va prelua alinierea actuala a parcelarii.
- c) În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va prelua, cu conditia sa nu contravina prevederilor de la alin (2).
- d) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul străzilor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

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

- e) In cazul cladirilor insiruite, nu se admit pe parcelele de colt decat cladiri cu fatade perforate pe ambele strazi.
- f) La intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului străzii.
- g) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor și a garajelor dacă există unul în parcela vecină și atunci ne aliniem cu acesta.

Art.6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Amplasarea construcțiilor se face respectând următoarele condiții:



- a) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- b) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente, cu acordul notarial al vecinului.
- c) Distanța minimă față de orice limită laterală ale parcelei va fi de minim 0,60m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- d) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 0,60m.
- e) Prevederile alin. (2) - (4) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de tip PUD care să valideze această amplasare.
- f) În cazul existenței, pe limita posterioară a parcelei, a calcanului unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, clădirea se va putea cupla la acest calcan, cu condiția aprobării unei expertize tehnice de specialitate.
- g) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil.
- h) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- a) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- b) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii.
- c) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.

Art.8 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale sau antropice:

- a) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire).
- b) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația de tip P.U.D. care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- c) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- d) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.



- e) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- f) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

Art.9 Circulații și accese:

Accese carosabile:

- a) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **4,0m** direct din drumul public.
- b) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere, legal obținută, pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- c) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **4,0m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- d) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- e) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- f) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- g) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- a) 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.
- b) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5m sau se va asigura un accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
- c) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

Art.10 Staționarea autovehiculelor :

- a) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de **1 loc** de parcare / locuință (apartament) **sub 100mp** suprafața utilă, **2 locuri** de parcare / locuință (apartament) **peste 100mp** suprafața utilă.
- b) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.



locuinte individuale	locuinta cu suprafata construita desfasurata de maxim 150mp	1 loc parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 150mp si mai mica de 300mp	2 locuri de parcare / o locuinta
	locuinta cu suprafata construita desfasurata mai mare de 300mp	3 locuri de parcare / o locuinta

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.

Art.11 Înălțimea maximă a clădirilor:

- Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2+M(ET.RETRAS)**.
- Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1 (unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(3)**.
- Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior.
- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de **1,0 - 2,0m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.
- În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

Art.12 Aspectul exterior al clădirilor:

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
- Se interzice realizarea unor mansarde false.
- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:



- g) volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
- h) materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- i) culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- j) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

Art.13 Echiparea edilitară:

- a) Extinderile de rețele a rețelelor edilitare publice se vor realiza în exclusivitate pe cheltuiela beneficiarului și cu respectarea condițiilor avizatorilor.
- b) Se vor respecta distanțele minime admise conform avize emise, iar în zona de siguranță a instalațiilor electrice se interzic construcții de orice fel.
- c) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- d) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- e) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene.
- f) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- g) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- h) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- i) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- j) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- k) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- l) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- m) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

Art.14 Spații libere și spații plantate:

- a) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- b) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- c) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- d) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe



suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

Art.15 Împrejmuiri:

- a) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.
- b) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 2,00m
- c) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Regimul de construire	POT
Izolată	40%

Art.16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de construire	CUT	
	P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Izolată	1.0	1.4

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Izolată	40%	1.0	1.4



IV.2 MA – ZONA FUNCȚIUNI MIXTE (REGLEMENTARI EXISTENTE SI MENTINUTE)

*se mentin reglementarile aferente UTR 1 aferente RLU – PUZ Cartier Traian Nord Mun. Galati

GENERALITĂȚI

Zonă cu funcțiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii.

MA2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii.

H max. = P+4 (5N ≤ 18 m)

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzand servicii de interes general, comerț en-detail.

Funcțiuni complementare:

Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.). - maxim 250 mp suprafață desfășurată.

Spații verzi și de agrement.

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire :

- Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele³.
- Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil⁴.
- Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. (în cazul în care aceasta nu este generată de încadrarea funcțională), menționate la alin. (2) operațiunile de parcelare / divizare generate de trasarea unei străzi noi.
- Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, înfrumusețările și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.
- Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu

³ L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁴ Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare - Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);



interdicție de construire).

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

i) Se interzice realizarea oricaror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi, modernizarea intersecțiilor sau realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

j) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

k) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradale se va face cu respectarea reglementarilor "Regulamentului privind publicitatea stradale în Municipiul Galați".

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 Utilizări admise :

- a) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- b) Sedii ale unor companii;
- c) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- d) Centre culturale, muzee, spații expoziționale (altele decât showroom);
- e) Comerț en-detail, showroom-uri și altele asemenea;
- f) Alimentație publică;
- g) Hoteluri și alte facilități de cazare;
- h) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- i) Spații de comercializare / reparații / întreținere auto;
- j) Stații de carburanți;
- k) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale;
- l) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- m) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- n) Locuințe individuale sau colective;
- o) Locuințe de serviciu.

Art.2 Utilizări admise cu condiționări :

- a) Activități de depozitare - maxim 500 mp suprafață desfășurată;
- b) Mici unități productive manufacturiere în clădiri de dimensiuni medii și mici (IMM) - maxim 250 mp suprafață desfășurată.



Art.3 Utilizări interzise :

- a) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura clădirilor si deteriorand finisajul acestora;
- b) Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- c) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- d) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;
- e) 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.
- f) Activități care degradează cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- g) Activități de productie, distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse, desfășurate pe suprafete si in clădiri de dimensiuni mari;
- h) Comert en-gros sau in clădiri cu o suprafată construită la sol mai mare de 200mp;
- i) Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri auto in constructii special amenajate si altele asemenea.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor:

- a) Se consideră a fi construibile parcelele care indeplinesc următoarele conditii (suprafata minimă in raport cu un regim de construire, deschiderea minimă):

MA2 (max. P+4)	Regimul de construire / Înălțimea maximă admisă		
Deschiderea(m)	Insiruit (300 mp)*	Cuplat (350 mp)	Izolat (400 mp)
12 – 15 m	P + 4 (18 m)	P + 2 (12 m)	
15 – 18 m		P + 3 (15 m)	P + 2 (12 m)
18 – 21 m		P + 4 (18 m)	P + 3 (15 m)
Peste 21 m			P + 4 (18 m)

* Suprafata minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

- b) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele conditionări:

- adancimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
- raportul intre lățimea (deschiderea) si adancimea parcelei să fie maxim 1 / 3.

- c) Pentru parcelele cu o suprafată peste 5000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (lățime/adancime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

- d) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- a) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul străzilor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Categoria strazii	Distanța minimă fata de aliniament	Distanța minimă fata de axul propus al strazii
Strazi cu profil transversal tip I	0,0m	11,0m
Strazi cu profil transversal tip I'	0,0m	9,5m
Strazi cu profil transversal tip II	3,0m	9,0m
Strazi cu profil transversal tip III	3,0m	7,0m-8,0m
Strazi cu profil transversal tip IV	3,0m	6,0m-7,0m
Strazi cu profil transversal tip V	3,0m	5,5m

- b) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului străzii.
- c) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor.

Art.6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- a) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- b) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- c) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire insiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente. În situația în care una dintre construcțiile existente are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m.
- d) Prevederile alin. (1), (2) și (3) se vor corobora cu prevederile art. 5 privitoare la caracteristicile parcelelor. În cazul unor contradicții între aceste prevederi, contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- e) 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 construcțiilor.
- f) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea și care se învecinează cu o parcelă având funcțiunea de locuință (**L1, L1a, L1b, L2 sau L2a**) 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 **5,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- g) Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornisă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- h) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea și care se învecinează pe **limita posterioară** cu o parcelă având funcțiunea de locuință (**L1, L1a, L1b, L2 sau L2a**)



distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **1/2** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **10,0m**.

- i) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **15,0m**.
- j) Prevederile alin. (5) – (9) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.
- a) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumpția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Codul Civil.

Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- d) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- e) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii.
- f) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.

Art.8 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale sau antropice:

- a) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice majore sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D).
- b) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale sau limitrofă unei astfel de zone, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- c) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- d) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- e) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- f) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. – Anexa nr.5.2. a R.L.U.).

Art.9 Circulații și accese:

Accese carosabile:

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



- b) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- c) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **4,0m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- d) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- e) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- f) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- g) 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.
- h) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cat mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curtilor cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- i) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5m sau se va asigura accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
- j) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

Art.10 Staționarea autovehiculelor :

- a) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
- b) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- c) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- d) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

Art.11 Înălțimea maximă a clădirilor:

- a) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi conform tabelului de la art. 4, alin.1.
- b) Pentru clădirile noi poate fi adăugat suplimentar maxim 1 (unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor - **alin(3)**.
- c) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior, **alin(2)**.



- d) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, initiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de insorire.
- e) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- f) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

Art.12 Aspectul exterior al clădirilor:

- a) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- b) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- a) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- b) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
- c) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- d) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea).
- e) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- f) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.



Art.13 Echiparea edilitară:

- a) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- b) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- c) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- d) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- e) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- f) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- g) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- h) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- i) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- j) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- k) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- l) Lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- m) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- n) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- o) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

Art.14 Spații libere și spații plantate:

- a) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- b) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- c) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- d) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.



- e) Procentul minim recomandabil de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de **20%**.
- f) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- g) Pentru siguranta clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- h) Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel incat să se evite sigilarea solului pe suprafete mari si să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale si configuratii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice si rezistente la diferentele de temperatură specifice locului.
- i) Se va asigura evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice de pe alei si din spatiile plantate.
- j) Se va avea in vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

Art.15 Împrejmuiuri:

- b) Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri si celor cu acces public nelimitat.
- a) Se interzice realizarea de împrejmuiuri opace catre domeniul public. Se recomanda împrejmuiuri transparente sau semi-transparente, cu inaltimi mai mici de 2,00m.
- b) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- c) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

POSSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

si

Art.17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Regimul de construire	POT	CUT		
		P+2+M (et. retras)	P+3+M (et.retras)	P+4+M (et.retras)
Insiruit (300	55%	2.0	2.5	3.0
Cuplat (350mp)	45%	1.6	2.0	2.5
Izolot (400 mp)	40%	1.4	1.8	2.2

* Suprafata minimă a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

- a) In cazul mansardelor se consideră conventional o suprafată egală cu 60% din suprafata nivelului curent.
- b) In suprafata desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă si suprafata mansardelor, precum si a etajului retras suplimentar, conform art. 12.
- c) 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 înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

IV.3 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

GENERALITATI

Zona functionala deserveste toate loturile din zona de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt cai de acces aflate in domeniul public.

Funcțiunea dominantă a zonei :

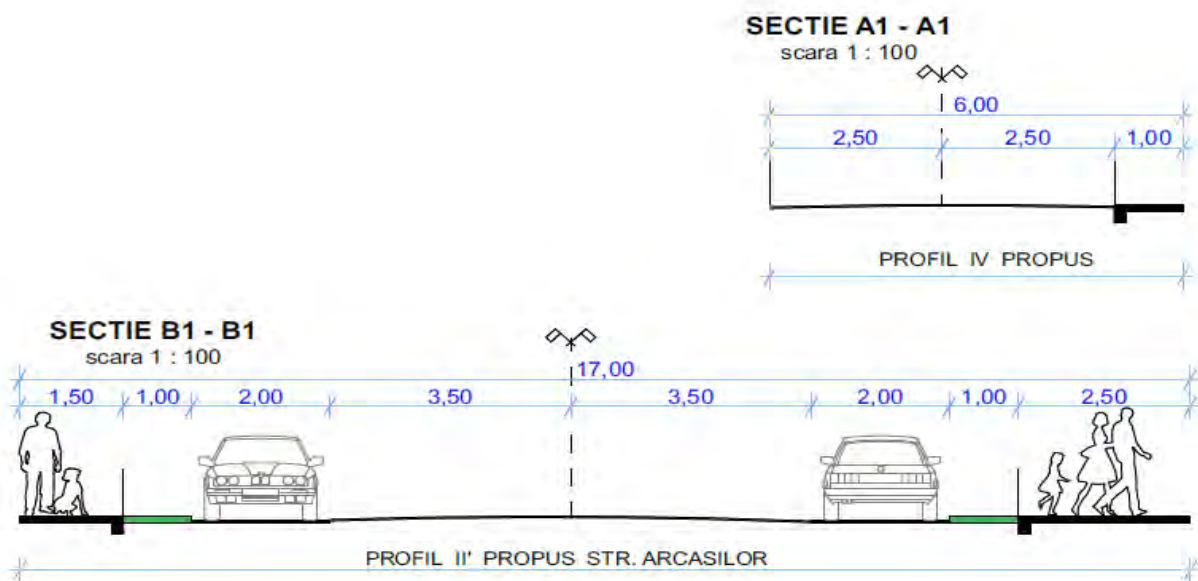
- Cai de comunicare si constructii aferente

Funcțiuni complementare :

- Servicii compatibile funcțiunii de baza
- Rețele tehnico-edilitare

Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a prezentei documentatii PUZ, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :



Se propun doua drumuri de acces de categoria IV, cu plecare din str.Arcasilor si care vor deservi si loturile nou create. Str.Arcasilor va respecta categoria II' conform PUZ Cartier Traian Nord.



UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) circulatii carosabile
- b) circulatii pietonale
- c) circulatii ciclabile
- d) refugii si treceri pentru pietoni
- e) parcaje publice si spatii de stationare
- f) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
- g) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- h) zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare
- i) intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”
- j) lucrari de terasament
- k) lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
- b) spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
- c) incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere
- b) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
- c) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

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

Fara obiect.



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

Fara obiect.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- a) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- b) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare
- b) Stationarea autovehiculelor in afara parcelelor se va realiza in spatiile de parcare amenajate conform legii, fara a stanjeni circulatia pietonilor si a celorlalte autovehicule.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m

NOTA : Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament

- b) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice



V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prezenta documentatie PUZ LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE PENTRU LOCUIRE – amplasament MUN. GALATI, CARTIER TRAIAN NORD, TARLA 43, PARCELA 3 (NC 129230) modifica si reglementeaza o portiune din UTR 4 - Zona locuinte individuale – Arcasilor, asa cum sunt definite prin documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobata prin HCL nr. 62 / 26.02.2015 si Plan Urbanistic Zonal Cartier Traian Nord aprobata prin HCL nr. 65 / 26.02.2015.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza noi zone functionale, *conform Plansei A04 : Reglementari Urbanistice – zonificare functionala* aferenta prezentei documentatii PUZ.

Documentatia PUZ LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE PENTRU LOCUIRE – amplasament MUN. GALATI, CARTIER TRAIAN NORD, TARLA 39, PARCELA 17 (NC 129230) **UTR 1**, va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **L – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / (ET.RETRAS)**
- **MA – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE/COMERT/SERVICII**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

Întocmit,
Sing. Sîrbu Gabi

Verificat,
arh. Cătălina Chiculiță



ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI VÂNĂTORI, SAT COSTI, COMUNA VÂNĂTORI, JUDEȚUL GALAȚI, TARLAUA 65, PARCELELE 100-139

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

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

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNȘIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căroro alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI – liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ – linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se tuturor exigențelor din prezentul RLU.

COMASARE - operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

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

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul



de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIEI – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limita posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	446848.424	736794.129
2	446851.804	736840.759
3	446823.310	736843.044
4	446819.946	736796.413
S=1336mp		

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI					
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFETE (MP)	(%)	SUPRAFETE (MP)	(%)
1.	Teren arabil	1.336,00	5,10	0,00	0,00
2.	Locuinte si functiuni complementare	11.066,00	42,20	14.780,86	56,37
3.	Zona cu functiuni mixte locuinte/comert/servicii	6.070,00	23,15	6.070,00	23,15
4.	Circulatii : drumuri, trotuare, accese, platforme	5.216,00	19,90	5.372,00	20,48
5.	Spatii verzi amenajate	2.534,86	9,65	0,00	0,00
6.	Teren studiat prin PUZ	26.222,86	100,00	26.222,86	100,00

BILANTUL PROPOS AL SUPRAFETELOR

Sz	UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE	UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE CU CONDITIONARI	UTILIZARI INTERZISE	P.O.T. maxim	C.U.T.	ARIE [mp]	REGIM DE INALTIME
Sz 1	Locuinte individuale cu regim max. de inaltime P+2E+M(et.retras), Spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, Gradinite, Parcaje la sol si subterane, Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservirea zonelor de locuinte.	Funcțiuni comerciale, alimentare publica si servicii profesionale cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte max.25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren, Pensiuni / spatii cazare cu o capacitate max. 30 locuri pentru microturism. Schimbarea destinației apartamentelor / locuintelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuinții și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Schimbarea destinației apartamentelor / locuintelor de la parterul clădirilor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc și cu condiția asigurării unui acces separat de cel al locatarilor.	Cresterea animalelor pentru productie și subzistenta, Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), Comert en-gros, Activități productive, Showroom-uri auto, service-uri și vulcanizari auto, Ateliere de intretinere și reparatii, Stații de carburanti, Platforme de precoatere a deșeurilor urbane, Depozitari de materiale re folosibile, Depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice, Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, Activități productive, depozitare en-gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante, Activități care de grădeaza cadrul natural existent si conduc la dispariția vegetației, Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora, Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.	40% izolat	1,00 izolat 1,40 izolat	1.336,00	P+1E+M(et.retras) P+2E+M(et.retras)

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL
TARLAUA 43, PARCELA 3, LOT 2/2/1/1
CARTIER TRAIAN NORD, MUNICIPIUL GALATI

A.04. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA :

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE , S = 26.222,86 mp
- LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z., CONF. C.U. 622 / 23.05.2024, S = 1.336,00 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- LOCUIRE L1
- ZONA MIXTA MA2
- SPATIU PLANTAT PUBLIC V1, CONF. PUZ TRAIAN NORD

ZONA CIRCULATII

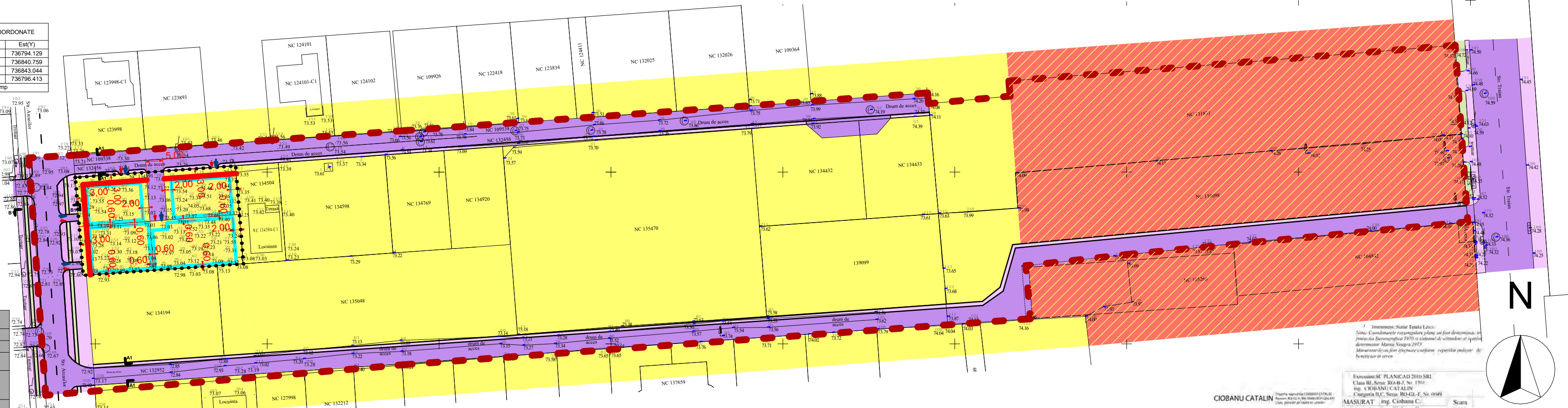
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE

DISFUNCTIONALITATI:

- LIPSA ALIMENTARII CU APA POTABILA IN SISTEM CENTRALIZAT SI A CANALIZARII (IN CURS DE REALIZARE)
- LIPSA ALIMENTARII CU GAZE NATURALE (IN CURS DE REALIZARE)
- LIPSA RIGOLELOR (IN CURS DE REALIZARE)
- DRUMURI NEMODERNIZATE (DIN PAMANT)

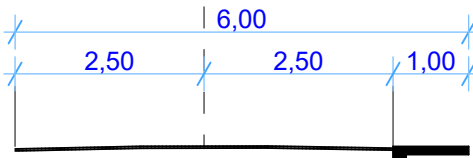
ELEMENTE DE REGULAMENT:

- SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii
- ALINIERE CONSTRUCTII
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE (EDIFICABIL PROPOS)
- STRAZI DE CATEGORIA A IV-A SI A II-A PROPUSE
- EXTINDEREA RETELOR ELECTRICE, GAZE NATURALE, APA POTABILA SI CANALIZARE.
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL



SECTIE A1 - A1

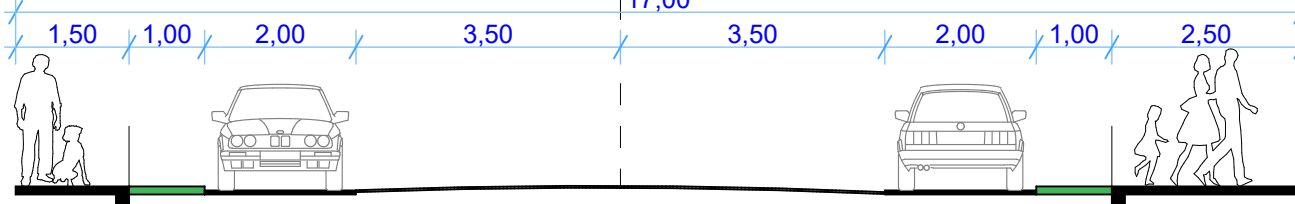
scara 1 : 100



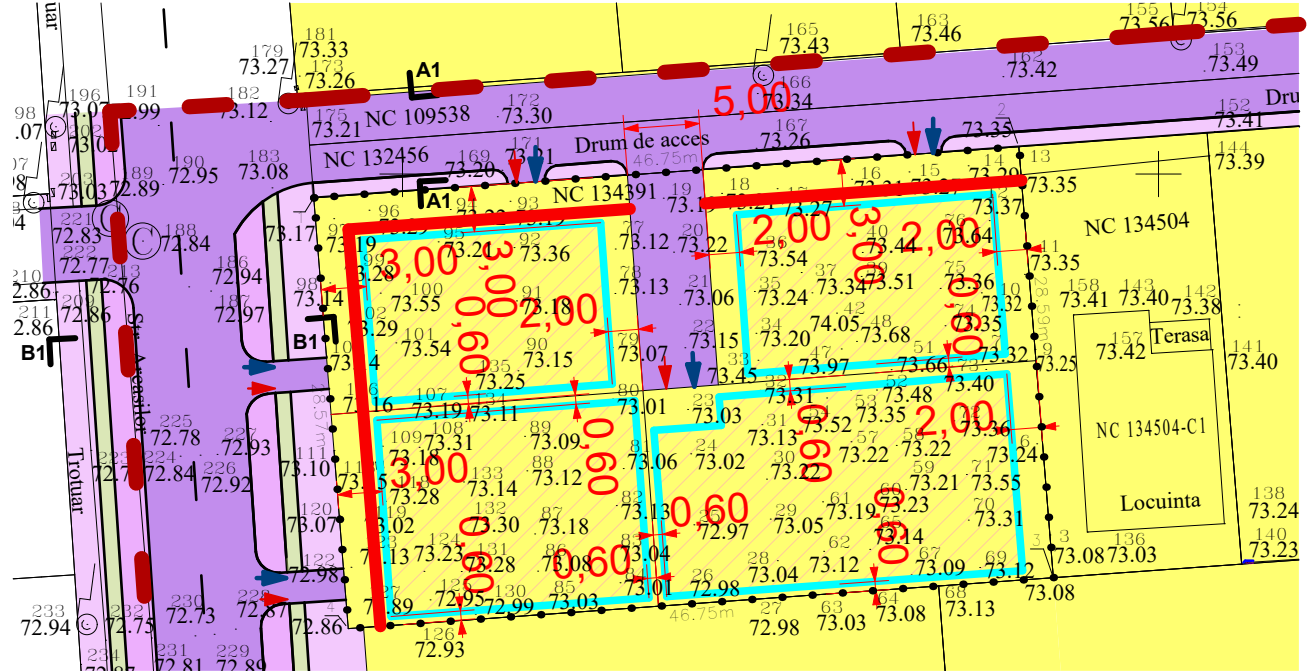
PROFIL IV PROPOS

SECTIE B1 - B1

scara 1 : 100



PROFIL II' PROPOS STR. ARCASILOR



S.C. KM PROIECT S.R.L.,
Galati, Str. Melodie, nr.14, Bl.C11, parter
J17/318/2007, C.I.F. 21180273

BENEFICIAR: S.C. ROJEVAS 2000 S.R.L.
reprez.SOLOMON-RADU VASILICA

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE
DE DESTINATIE PENTRU LOCUIRE
T 43, P 3, LOT 2/2/1/1 CARTIER TRAIAN NORD, Mun. GALATI

DENUMIRE PLANSA :
REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECTAT: arh. Catalina CHICULITA	DATA: 08.2024
DESENAT: sing. Gabi SIRBU	
FAZA: P.U.Z.	SCARA: 1 : 1000 1 : 500
NR. PROIECT: 52 / 2024	NR. PLANSA: A 04

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona situată în intravilanul municipiului Galați, UTR 1, delimitată la nord de alee acces, la sud de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Arcașilor, întocmit în vederea "Lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire", generat de imobilul din mun. Galați, Cartier Traian Nord, tarlăua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1 sau identificat prin număr cadastral 134391 - număr de Carte Funciară 134391.

Urmare a solicitării numitei S.C. Rojevas 2000 S.R.L. este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 1, delimitată la nord de alee acces, la sud de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Arcașilor, întocmit în vederea "Lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire", generat de imobilul din mun. Galați, Cartier Traian Nord, tarlăua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1 sau identificat prin număr cadastral 134391 - număr de Carte Funciară 134391, 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. 156406/04.09.2025

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 documentației de urbanism: Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), solicitat prin certificatul de urbanism nr. 622 din 23.05.2024, întocmit în vederea "lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire", generat de imobilul din mun. Galați, Cartier **Traian Nord, tarlaua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1** sau identificat prin număr cadastral 134391.

Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 26.222,86mp și conform Avizului de Oportunitate nr. 4 /ASMG din 03.07.2024, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată: *la nord de alea acces, la sud de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Arcașilor.*

Parcela care a generat P.U.Z este situată în zona Traian Nord, tarlaua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1 are suprafața de 1 336mp și aparține initiatorului **S.C. Rojevas 2000 S.R.L.**, conform Act de dezmembrare, autentificat cu nr. 227 din 20.01.2022, de notar public Palade Costel și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 80608 din 24.08.2025, de către 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, imobilul se află în intravilanul municipiului Galați, **UTR 1 – Zona mixtă**. Conform documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal - Cartier Traian Nord” aprobat prin H.C.L. 65/26.02.2015, amplasamentul – municipiul Galați, Cartier Traian Nord Tarla 43, Parcela 3, Lot 2/2/1/1 sau identificat prin nr. cadastral 134391 - nr. Carte Funciară 134391 – este încadrat în subzona **V1** - Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate. Utilizări admise: Spații plantate. Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Amenajări pentru joacă și odihnă. Fântâni, cișmele, foișoare. Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

P.O.T. maxim = -;

C.U.T. maxim = -;

- regim de construire: -;

- regim de înălțime maxim admis: -;

- suprafață parcelă maxim: -;

- retragerea minimă față de aliniament: -;

- retrageri minime față de limitele laterale: -;

- retrageri minime față de limitele posterioare: -;

Prin documentația P.U.Z se propune *reconversia parțială a zonei V1 – Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat : parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament, fasii plantate în subzonă de locuințe individuale L1 și lotizarea în patru parcele a terenului indentificat în T43, P3, lot 2/2/1/1(număr cadastral 134391). Pentru celelalte subzone funcționale se vor menține reglementările din P.U.Z - Traian Nord.*

Zona studiată prin P.U.Z. se va intitula **UTR 1.3** și va cuprinde următoarele zone funcționale:

□ **L1** – Zona de locuit – cu regim de înălțime P+2E+M / (et.retras); Utilizări admise: locuințe individuale și colective cu regim max. de înălțime P+2E+M (sau etaj retras), spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, grădinite, parcaje la sol și subterane, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservirea zonelor de locuinte.

□ **MA2** – Zona cu funcțiuni mixte – locuinte/comert/servicii;

□ **C** – Zona cai de comunicare rutieră;

Indicatori urbanistici propuși (pentru subzona de locuințe nou introdusă):

P.O.T. maxim: 40%,

C.U.T. maxim: 1,4 (pentru construire in regim izolat)

- regim de construire: izolat, cuplat;
- regim de înălțime maxim admis: P+2E+M (sau etaj retras); Hmaxim 12m/cornișă;
- suprafață minimă parcelă: 250mp (pt. regim izolat);
- retragerea minimă față de aliniament/front stradal: 3m / 5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 2m / 0,6m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 0,6m;
- circulații și accesuri: circulația principală în zonă se realizează prin intermediul străzii Traian și str. Arcașilor. Se propune ca accesul carosabil și pietonal la parcela care a generat PUZ să se realizeze din strada Traian, prin amenajarea unui drum de acces, tip fundătură, ce va avea ampriza de 6m și va fi prevăzut cu un spațiu de întoarcere. Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în incintă unde se vor proiecta parcări conform prevederilor H.C.L. nr. 477/31.10.2019. Pentru construcții ce înglobează cu spații diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- echipare tehnico-edilitară: Zona nu dispune de dotările și utilitățile necesare. Se propune extinderea rețelelor existente până în zona parcelei care a generat PUZ. Extinderile de rețele sau mărimi de capacitate ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse se vor realiza exclusiv pe cheltuiela beneficiarului.

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

Bilanț teritorial:

NR. CRT.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
1.	Teren arabil	1.336,00	5,10	0,00	0,00
2.	Locuințe și funcțiuni complementare	11.066,00	42,20	14.780,86	56,37
3.	Zona cu funcțiuni mixte	6.070,00	23,15	6.070,00	23,15
4.	Circulații: drumuri, trotuare, accese, platforme	5.216,00	19,90	5.372,00	20,48
5.	Spații verzi amenajate	2.534,86	9,65	0,00	0,00
6.	Total teren studiat prin P.U.Z.	26.222,86	100,00	26.222,86	100,00

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

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.136606 / 07.08.2025 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. NR. 67 - 137756 / 08.08.2025, înaintăm spre dezbatere și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

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

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

ȘEF SERVICIU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIUL GALAȚI
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de către doamna Cătălina Chiculiță, cu domiciliul/sediul în județul Galați, municipiul Galați, str. Melodiei, nr. 14, Bl.C11, sc.1, ap. 2, telefon/fax: 0766366755, e-mail: catalina.chiculuta@yahoo.com, înregistrată la nr.104898 / 19.06.2025 și 18.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
NR. 67 - 137756 / 08.08.2025

pentru Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) zona delimitată: la nord de alee acces , la sud de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Arcașilor, în vederea realizării "Lotizare teren și schimbare de destinație pentru locuire" în Traian Nord, tarlăua 43, parcela 3, lot 2/2/1/1 sau identificat prin număr cadastral 134391.

Inițiator: S.C. Rojevas 2000 S.R.L.;

Proiectant: S.C. KM Proiect S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Cătălina Chiculiță;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Parcela care a generat P.U.Z este situată în zona Traian Nord, T 43, P 3, lot 2/2/1/1 și are suprafața de 1 336mp. Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 26.222,86mp și conform Avizului de Oportunitate nr. 4 /ASMG din 03.07.2024, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată: la nord de alee acces , la sud de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la est de imobil proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Arcașilor.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: 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, imobilul se află în intravilanul municipiului Galați, **UTR 1 – Zona mixtă**. Conform documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal - Cartier Traian Nord” aprobat prin H.C.L. 65/26.02.2015, amplasamentul – municipiul Galați, Cartier Traian Nord Tarla 43, Parcela 3, Lot 2/2/1/1 sau identificat prin nr. cadastral 134391 - nr. Carte Funciară 134391 – este încadrat în **subzona V1** - Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fâșii plantate. Utilizări admise: Spații plantate. Circulații pietonale și ciclabile din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Amenajări pentru joacă și odihnă. Fântâni, cișmele, foșoare. Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

P.O.T. maxim = -;

C.U.T. maxim = -;

- regim de construire: -;

- regim de înălțime maxim admis: -;

- suprafață parcelă maxim: -;

- retragerea minimă față de aliniament: -;

- retrageri minime față de limitele laterale: -;

- retrageri minime față de limitele posterioare: -;

Prin documentația PUZ se propune reconversia a zonei V1 – Subzona spațiilor publice plantate cu acces nelimitat : parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament, fasii plantate în subzonă de locuințe individuale L1 și lotizarea în patru parcele a terenului indentificat în T43, P3, lot 2/2/1/1(număr cadastral 134391). Pentru celelalte subzone funcționale se vor menține reglementările din PUZ - Traian Nord.

Zona studiată prin P.U.Z. se va intitula **UTR 1.3** și cuprinde următoarele zone funcționale:

L1 – Zona de locuit – cu regim de înălțime P+2E+M / (et.retras); Utilizări admise: locuințe individuale și colective cu regim max. de înălțime P+2E+M (sau etaj retras), spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, grădinite, parcaje la sol și subterane, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservirea zonelor de locuinte.

MA2 – Zona cu funcțiuni mixte – locuinte/comert/servicii;

C – Zona cai de comunicatie rutieră;

Indicatori urbanistici propuși (pentru subzona de locuințe nou introdusă):

P.O.T. maxim: 40%,

C.U.T. maxim: 1,4

- regim de construire: izolat, cuplat;
- regim de înălțime maxim admis: P+2E+M (sau etaj retras); Hmaxim 12m/cornișă;
- suprafață minimă parcellă: 250mp (pt. regim izolat);
- retragerea minimă față de aliniament/front stradal: 3m / 5m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 2m / 0,6m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 0,6m;
- circulații și accesuri: circulația principală în zonă se realizează prin intermediul străzii Traian și str. Arcașilor. Se propune ca accesul carosabil și pietonal la parcellă care a generat PUZ să se realizeze din strada Traian, prin amenajarea unui drum de acces, tip fundătură, ce va avea ampriza de 6m și va fi prevăzut cu un spațiu de întoarcere. Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în incintă unde se vor proiecta parcări conform prevederilor H.C.L. nr. 477/31.10.2019. Pentru construcții ce înglobează cu spații diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- echipare tehnico-edilitară: Zona nu dispune de dotările și utilitățile necesare. Se propune extinderea rețelelor existente până în zona parcelei care a generat PUZ. Extinderile de rețele sau mărituri de capacități ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse se vor realiza exclusiv pe cheltuielile beneficiarului. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Raportul informării și consultării publicului nr. 136606 / 07.08.2025;

ÎN URMA ȘEDINȚEI COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM DIN DATA DE 08.08.2025 SE AVIZEAZĂ FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL, PLANUL URBANISTIC DE DETALIU PREZENTAT, CU URMĂTOARELE CONDIȚII:

- în vederea evitării generării de alte documentații de urbanism PUZ, zona V1 se va elimina integral;
- se vor elimina neconcordanțele (nu este UTR 4 ci UTR 1; eliminarea referirilor la POT din bilanț) etc;
- avizele, studiile și acordurile solicitate prin C.U. / Avizul de oportunitate, dovadă plată taxă R.U.R., avizul Statului Major General pentru construcții realizate în zone supuse servituților aeronautice militare radioelectronice a județului Galați, sau demonstrarea în documentație a faptului că înălțimea maximă a construcțiilor propuse (H.coamă) nu depășește cota maximă de 67,6m față de nivelul Mării Negre (aplicație de referință pentru calcularea cotei terenului: Google Earth) - conform adresei M.A.N. - Statul Major al Forțelor Aeriene nr. A2379 din 06.03.2025;
- formatul electronic al documentației (prezentat pe suport usb) va conține pe lângă formatul pdf și forma documentației întocmită conform prevederilor Ordinului nr. 904 din 2023.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării documentației de urbanism P.U.Z.

Documentațiile tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se pot întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.622 din 23.05.2024, emis de Primaria Municipiului Galați.

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



Time	Peak No.	Retention Time
1	4.000	7.000
2	4.000	7.000
3	4.000	7.000
4	4.000	7.000



SECTIE A1 - A1
Scara 1 : 100

SECTIE B1 - B1
Scara 1 : 100

PROFIL IV PROPUS

PROFIL II PROPUS STR. ARCAȘTOR

A.04. REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONARIA LANA:
SPATIO-PLANTAT PUBLIC VI, CON PLUZ TREMAN NORD

- LIPSĂ RIGIDITATE ÎN CURS DE REALIZARE
- DRUMURI NEAMPLASATE DIN PÂNĂ

• ALLIHERE CONSTRUCTION

[illegible]