ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
nr. 799 din 07.11.2022

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 1, T54, P224/1, în vederea lotizării şi realizării unor construcţii cu funcţiunea de locuinţe individuale şi dotări aferente.

Iniţiator: Primarul Municipiului Galaţi, Ionut Florin Pucheanu;

Numărul şi data depunerii proiectului de hotărâre: .....

Consiliul local al Municipiului Galaţi, întrunit în şedinţă ordinară, în data de .....;

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

Având în vedere raportul de specialitate nr. ....., al Instituţiei Arhitect Şef;

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

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

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

Având în vedere dispoziţiile 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 şi de amenajarea teritoriului;

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

Având în vedere dispoziţiile 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,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - *Se însuşeşte Raportul informării şi consultării publicului înregistrat sub nr. 130643/22.06.2022, al documentaţiei Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 1, T54, P224/1, în vederea lotizării şi realizării unor construcţii cu funcţiunea de locuinţe individuale şi dotări aferente, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotarâre.*

Art. 2 – *Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 1, T54, P224/1, în vederea lotizării şi realizării unor construcţii cu funcţiunea de locuinţe individuale şi dotări aferente, beneficiari S.C. Metropolitan Gardens S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 3 – *Reglementările privind autorizarea construcţiilor, a amenajărilor, a reţelelor şi echipamentelor urbane se vor aplica în concordanţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, a Planului urbanistic general, a Regulamentului local de urbanism şi Strategiei de dezvoltare spatială a municipiului Galaţi, aprobate prin Hotărârea Consiliului local Galaţi, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, cu dispoziţiile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.*

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

Art. 5 - *Primarul municipiului Galaţi se împuterniceşte cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 6 – *Secretarul municipiului Galaţi va asigura transmiterea şi publicitatea prezentei hotărâri.*

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galaţi,
Radu Octavian Kovacs

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
PRIMAR

Nr. ……./…….

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 1, T54, P224/1, în vederea lotizării și realizării unor construcții cu funcțiunea de locuințe individuale și dotări aferente.

Urmare a solicitării S.C. Metropolitan Gardens S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galati, U.T.R. 1, T54, P224/1, în vederea lotizării și realizării unor construcții cu funcțiunea de locuințe individuale și dotări aferente, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spatială 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 reglementarii 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 menţionată, în forma prezentată.

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
PRIMĂRIA
INSTITUŢIA ARHITECT ŞEF

RAPORT DE SPECIALITATE
NR. ……../……..

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile şi completările ulterioare, Planul urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spatială 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 reglementarii tehnice ''Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal'', stabilesc cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităţilor şi concretizării rezultatelor în planuri de amenajare teritorială şi planuri urbanistice.

În conformitate cu prevederile documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului şi a legislaţiei în vigoare, Institutia Arhitect Sef propune analizarea planului urbanistic zonal (**P.U.Z**.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galaţi, **U.T.R. 1, T54, P224/1.**

Inițiatorul, **S.C. Metropolitan Gardens S.R.L.**, solicită realiarea unor construcții cu funcțiunea de **locuințe individuale** și dotări aferente.

Parcela care a generat P.U.Z este situata in partea de nord-est a municipiului, are numărul cadastral 111311, suprafața de 27.925mp, și aparține initiatorului S.C. Metropolitan Gardens S.R.L., conform Contract de vânzare cumpărare, autentificat cu nr. 695, din 09/04/2021, de notar public Petrea Ana-Maria și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 19189/09.03.2022, de O.C.P.I. Galați.

Zona studiată prin P.U.Z. se află situată în Traian Nord, are suprafața de 7,88ha și este delimitată: la nord de strada Zimbrului, la nord – est de limite loturi numere cadastrale 110127, 105078, 127335, la sud de aleea Egretei, la vest de strada Traian. Zona a fost delimitată astfel încât să cuprindă vecinatăţile construite asupra cărora investiţia propusă poate produce impact direct.

Conform documentaţiei de urbanism *"Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism şi Strategia de dezvoltare spaţială a municipiului Galaţi" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015*, *rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019* si conform P.U.Z. - Cartier Traian Nord, aprobat prin HCL 65/26.02.2015, amplasamentul – intravilan municipiul Galaţi, T 54, P 224/1 sau identificat prin nr. cadastral 111311 – se află în intravilanul municipiului Galaţi, în **U.T.R.1**, **subzona L1b – locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mică**, unde avem următoarele reglementări:

Funcţiunea dominantă a zonei: funcţiunea dominantă a zonei este cea ***rezidenţială – locuire individuală*** / colectivă. Funcţiuni complementare: servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii, comerţ de proximitate cu suprafaţă redusă (maxim 25% din suprafaţa desfăşurată totală a construcţiilor de pe teren).

- regim de construire dominant: izolat
- P.O.T. $_{max.}$ = 40% ;
- C.U.T. $_{max.}$ = 1,4;
- spațiu verde: 20%;
- regim de înălțime $_{maxim\ admis}$: P+2E+M / H_{maxim}:10m;
- suprafață minimă parcela: 250mp (pentru construire izolat)
- retragerea minimă faţă de aliniament: 3m - 5m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale: minim 2m (pentru alte funcțiuni decât locuirea: 5m);
- retrageri minime faţă de limitele posterioare: minim 5m;

Prin intermediul documentației de urbanism: P.U.Z. se propune modificarea reglementărilor anterioare (de mai sus) astfel: **UTR 1.1** va cuprinde următoarele subzone funcționale:

Subzona L1 - locuire individuală si colectivă cu clădiri de înălțime mică (P+2E+M). P.O.T. $_{maxim}$ 55%; C.U.T. $_{maxim}$ 2;

Subzona L2 - locuire individuală si colectivă cu clădiri de înălțime mică (P+2E+M). P.O.T. $_{maxim}$ 55%; C.U.T. $_{maxim}$ 2;

Subzonă M1 - cu funcțiuni mixte - servicii de interes general, comerț, depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii în clădiri de înălțime mică (P+2E). P.O.T. $_{maxim}$ 55%; C.U.T. $_{maxim}$ 2;

Subzonă M2 - cu funcțiuni mixte - servicii de interes general, comerț, depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii în clădiri de înălțime mică (P+4E). P.O.T. maxim 55%; C.U.T. maxim 3;

Subzonă M3 - cu funcțiuni mixte - servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale tip mall, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii în clădiri de înălțime mică (P+4E). P.O.T. maxim 50%; C.U.T. maxim 2,5;

Subzona C: căi de comunicații rutiere și amenajări aferente;

Subzona V: zona spații verzi (P) P.O.T. maxim 10%; C.U.T. maxim 0,2;

- spațiu verde: 20%;
- regim de construire: izolat, cuplat;
- retragerea minimă faţă de aliniament: 2,5m - 5m (10m pentru ale funcțiuni decât locuirea);
- retrageri minime faţă de limitele laterale: minim 2m / pentru L2 - conform Codului Civil;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare: 5m;

- circulaţii şi accesuri: Accesul la zona de studiu se face din strada Traian, prin Aleea Egretei, respectiv *strada Malul Brateş, sau din strada Tunelului direct în strada Malul Brateş.* Prin documentaţia de urbanism *"Plan Urbanistic Zonal cartier Traian Nord" aprobată prin H.C.L. nr. 65/26.02.2015 – Organizarea Circulatiei* se propune prelungirea aleii Jderului profil tip III pe zona de studiu. Totodata pentru strada Zimbrului este prevăzut un profil transversal de tip II iar pentru Aleea Egretei este prevăzut un profil transversal de tip III. Circulația carosabilă principală în zonă se realizează prin intermediul str. Zimbrului și str. Malul Brateș. In interiorul parcelării se propun circulații in incintă ce vor avea ampriza de 8m. Aceste circulații propuse vor face legătura dintre str. Zimbrului cu str. Malul Brateș.

Lucrările de amenajare a circulatiilor pietonale şi carosabile realizate pe teren proprietate privată se suportă în întregime de beneficiari.

Conform HCL nr. 477/31.10.2019 privind aprobarea *Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati*, pentru construcţiile de locuinţe individuale, colective sau semicolective: locurilele de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

Categorii de locuinţe	*Număr minim de parcări*
Locuinţe individuale	
Locuinţă cu suprafaţa construită desfaşurată de maxim 150 mp	1 loc parcare / o locuinţă
Locuinţă cu suprafaţa construită desfaşurată mai mare de 150 mp şi mai mică de 300 mp	2 locuri de parcare / o locuinţă
Locuinţă cu suprafaţa construită desfaşurată mai mare de 300 mp	3 locuri de parcare / o locuinţă
Locuinţe colective sau semicolective	
Unitate individuală cu suprafaţa construită desfaşurată de maxim 120 mp	1 loc parcare / o unitate individuală
Unitate individuala cu suprafaţa construită desfaşurată mai mare de 120 mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuală

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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: în zona studiată există reţele edilitate necesare (retele electrice, rețele de alimentare cu apă si canalizare, gaze naturale). Se propune extinderea acestora pană in zona noilor parcele realizate, extinderi ce se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor. Zona studiată este străbătută de rețele electrice LEA110Kv, a căror zona de protecție va fi respectată. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		PROPUSĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT	SUPRAFAȚA	PROCENT
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	**0,00 mp**	**0,00%**	**6527,00 mp**	**23,37%**
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	**0,00 mp**	**-**	**11410,00 mp**	**-**
TEREN NEAMENAJAT	**27924,00 mp**	**100,00%**	**0,00 mp**	**0,00%**
AMENAJĂRI DE INCINTĂ	**0,00 mp**	**0,00%**	**21397,00 mp**	**76,63%**
Circulaţi carosabile şi pietonale	0,00 mp	0,00%	4043,40 mp	14,48%
Circulaţi de incintă	0,00 mp	0,00%	4295,00 mp	15,38%
Spaţii de parcare	0,00 mp	0,00%	2015,60 mp	7,22%
Spaţii verzi (plantaţi de incintă)	0,00 mp	0,00%	11043,00 mp	39,55%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT PUZ	**27924,00 mp**	**0,00%**	**27924,00 mp**	**100,00%**
INDICATORI URBANISTICI	**P.O.T. Existent = 0,00%**		**P.O.T. Propus = 23,37%**	
	C.U.T. Existent = 0,00		**C.U.T. Propus = 0,40**	

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - SITUAȚIA PROPUSĂ		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	PROPUS	
	Suprafaț	Procent
Zona funcțională L - Zona de locuit		
L1 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform PUZ și RLU "Traian Nord" Galați	0,66 HA	8,38%
L2 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă în baza prevederilor Noului Cod Civil	2,34 HA	29,70%
Total zona funcțională L	3,00 HA	38,07%
Zona funcțională M - Zona cu funcțiuni mixte		
M1 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,12 HA	1,52%
M2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,31 HA	3,93%
M3 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	2,54 HA	32,23%
Total zona funcțională M	2,97 HA	37,69%
Zona funcțională C - Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		
Subzona dedicată amenajării parcajelor la sol	0,20 HA	2,54%
Subzona circulații carosabile și pietonale	1,56 HA	19,80%
Total zona funcțională C	1,76 HA	22,34%
Zona funcțională V - Zona spații verzi		
Fâșii plantate amenajate în lungul căilor de comunicație rutieră	0,15 HA	1,90%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**7,88 HA**	**100,00%**

Conform Art. 47.5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările si completarile ulterioare „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise".

Considerăm că documentaţia de urbanism prezentată îndeplineşte condiţiile impuse de lege, precum şi de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul şi beneficiarul documentaţiei de urbanism răspund pentru exactitatea datelor şi verificarea înscrisurilor cuprinse în documentaţia P.U.D. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informarii și consultării publicului nr. 130643 / 22.06.2022 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 71 - 142712 /11.07.2022, înaintăm spre dezbatere şi 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) şi alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 414 / 28.08.2019, privind aprobarea Regulamentului de organizare şi funcţionare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism şi a Regulamentului de funcționare a comisiei, cu modificările şi completările ulterioare.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI GALAŢI,
ARH. CRISTIAN SALMEN

ȘEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ŞI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat:Trăistaru D./03.11.2022

MUNICIPIUL GALAȚI
SERVICIUL JURIDIC SI LEGALITATE
Tel: +40 0236 307.712 Email: juridic@primariagalati.ro

Nr. 225884 / 03.11.2022

Către : **Instituția ARHITECT ȘEF**
Birou Planificare Urbană
Compartiment Planuri de Urbanism

Urmare adresei dumneavoastră (nr. 225884 / 03.11.2022) prin care ne înaintați rapoartele de specialitate pentru documentații de urbanism (PUD) ce urmează a fi promovate spre aprobare prin HCL:

1. PUZ – UTR 1, T54, P 224/1, în vederea lotizării și realizării de locuințe individuale, pe terenul proprietatea beneficiarei soc. Metropolitan Gardens SRL;
2. PUD – UTR 35, str. ing. Aurel Rozei Rosenberg nr. 13, în vederea realizării unei construcții rezidențiale cu funcțiunea de locuință colectivă (S_{th}+P+4E) pe terenul beneficiarei soc. Buzdan Construct SRL,

Vi le returnăm cu avizul de legalitate din partea Serv. Juridic și Legalitate.

Sef Serviciu Juridic
c. j. Nicolae Costache

Intocmit
c. j. Nedelcu Mihail

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE"

MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)

beneficiar : METROPOLITAN GARDENS SRL

MACHBAR ATELIER S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

FOAIE DE GARDA

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE"**

MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)

proiect nr : **182 / 2022**

beneficiar : **METROPOLITAN GARDENS SRL**

proiectant de urbanism : **MACHBAR ATELIER SRL**
m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)

PROJECT FURIO SRL
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urb. Andrei Stefan SABAU

proiectant retele edilitare : **STEELBIM DETAIL SRL**
ing. Cristina GHEORGHE

TABEL RESPONSABILITATI

sef proiect : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)**

proiectant (urbanism) : **m. urb. Andrei Stefan SABAU**
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

proiectant (retele edilitare) : **ing. Cristina GHEORGHE**

desenator : **m. urb. Andrei Stefan SABAU**

MACHBAR ATELIER S.R.L.
sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro
sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU
I.2. Baza legala a elaborarii RLU
I.3. Domeniul de aplicare al RLU

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. L – zona de locuit
IV.2. M – zona cu functiuni mixte
IV.3. V – zona spatii verzi
IV.4. Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

MACHBAR ATELIER S.R.L.
sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro
sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311).

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) si face parte integranta din acesta.

RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Certificatul de Urbanism nr. 859 din 05.07.2021 emis de Primaria Municipiului Galati pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)
- Avizului de Oportunitate nr. 4/ASMG din 02.08.2021 emis de Primaria Municipiului Galati pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)
- Reglementarile cuprinse in 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
- Reglementarile cuprinse in documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015
- HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in Mun. Galati

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare. El intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local al Municipiului Galati si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor legale prevazute in Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

RLU este elaborat in conformitate si cu urmatoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR 525/27 iunie 1996 (publicata in Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat si completat prin HG 490/2011
- Continutul tehnic si structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicata
- Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare. HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor
- Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat in Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311), cu zona de studiu inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 1 - Zona mixta locuire / comert / servicii, asa cum este definita 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. Totodata, zona de studiu face parte din urmatoarele zone functionale, asa cum sunt ele definite de documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015 :

- **L – zona de locuit :**
  - **L1 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa conform PUZ si RLU „Traian Nord" Galati
  - **L1b :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica ; autorizarea este posibila pe baza unei documentatii de urbanism de tip PUZ (terenuri cu conditii specifice de parcelare / reparcelare)
- **M – zona cu functiuni mixte :**
  - **MA :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
    - **MA1 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
    - **MA2 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
  - **MB :** Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii

- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**
  - Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol
  - Subzona circulatii carosabile si pietonale

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 4/ASMG din 02.08.2021 emis de Primaria Municipiului Galati si figurat in plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intregul teritoriu studiat, de omogenitatea functionala a fiecarei zone de configuratia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate care trebuie obtinut.

RLU stabileste reglementari specifice pentru fiecare zona functionala din teritoriul PUZ. Ele sunt detaliate in cadrul Cap. IV din RLU.

Terenurile cuprinse in teritoriul PUZ se clasifica, din punct de vedere al proprietatii, in :

- Terenuri apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice (6,62 ha)
- Terenuri apartinand domeniului public, aflat in proprietatea Municipiului Galati (1,26 ha)

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

a) Pe teritoriul studiat aferent documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) este permisa autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificarile si completarile ulterioare
b) Autorizarea lucrarilor de construire se va realiza in conformitate cu avizul autoritatii competente pentru protectia mediului.
c) Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului
d) In perimetrul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor HG Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
e) Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice si activitati economice, se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare
f) Cladirile cu destinatie rezidentiala (locuinte individuale sau colective), precum si cladirile destinate activitatilor economice (industrial, servicii, comert), vor fi prevazute cu recipienti pentru colectarea deseurilor, preponderent pentru colectarea selectiva
g) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
h) Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin racordare la reteaua de canalizare si vor fi epurate in statia de epurare a municipiului

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

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

a) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionata de asigurarea cailor de acces, a dotarilor publice si a echipamentelor tehnice necesare functionarii coerente a zonei
b) Dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, precum si in urmatoarele situatii :
    - existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate
    - prezenta unor vestigii arheologice
    - existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului
    - existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
    - existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren
c) Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice
d) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare
e) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe imobile grevate de zonele de protectie ale retelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul detinatorilor de retele
f) In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

a) Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim izolat sau cuplat, in functie de specificul zonei si de prevederile prezentului RLU
b) Amplasarea constructiilor se face respectand una din urmatoarele conditii :
    - Daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat
    - Daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul cladirii existente

      NOTA : Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile prezentului RLU cu privire la relatia dintre regimul de construire si deschiderea parcelei, detaliate in functie de subzona functionala;
c) Distantele cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre cladirile aflate pe aceeasi parcela, vor respecta retragerile care decurg din necesitati de igiena (buna iluminare a constructiilor), in general in functie de inaltimea constructiilor ; in toate situatiile se vor respecta retragerile definite in Noul Cod Civil care decurg din servitutile de vedere, precum si cele prevazute in prezentul RLU
d) Se vor respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU

e) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta conditiile de scurgere a apelor, servitutile de vedere si servitutile generate de prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
f) Se recomanda, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
g) Distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure spatiile minime necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU ; de asemenea, distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure conditiile de iluminare naturala, de insorire, de salubritate, de securitate in caz de seism, conform legislatiei in vigoare

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

a) Este obligatorie asigurarea a cel putin unui acces carosabil pentru fiecare parcela ; de regula, acest acces se va realiza direct din drumul public si va avea o latime minima de 4,0m ; se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public ; latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 4,0m
b) Caracteristicile acestor accesuri trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice
c) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
d) Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public
e) Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare ; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare; pentru locuinte individuale, locuinte semicolective si locuine colective se vor aplica prevederile HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in Mun. Galati

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

a) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona.
b) Autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. In mod exceptional, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reteaua publica.
c) Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. In cazul cladirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publica.
d) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice lucrarile de constructii pentru realizarea/ inlocuirea / extinderea retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.
e) Liniile electrice aeriene de medie tensiune al caror traseu nu se afla pe domeniul public, este necesar sa fie inlocuite cu linii electrice subterane. Pana la montarea retelelor electrice aeriene in subteran se va respecta distanta de protectie si distanta de siguranta impusa de lege (conform NTE-003/04/00).
f) La executarea retelelor electrice se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte: apa, canalizare, cabluri electrice, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare pentru montarea acestora, precum si distantele de siguranta intre aceste retele, cu respectarea distantelor de securitate prevazute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura", precum si distantele prevazute in Normativul NTE007- 2008.

g) Alimentarea constructiilor cu energie electrica in sistem individual este recomandata prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis.
h) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
i) Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecominicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente retelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
j) La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice.
k) Alimentarea constructiilor cu energie electrica in sistem individual este recomandata prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis.
l) Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
m) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
n) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
o) In zonele cu lotizari neconstruite se va asigura extinderea retelelor edilitare pe traseul drumurilor publice, dimensionate pentru capacitatea totala a viitorilor consumatori. Executarea retelelor subterane se va realiza anterior modernizarii strazilor.
p) Se recomanda proiectarea combinata, respectiv amenajarea de bazine de retentie a apelor din precipitatii in zonele de spatiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atat varfurile precipitatiilor cu caracter torential produse in ultimul deceniu cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.
q) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoar; amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

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

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) Pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
g) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
h) Parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.
i) 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

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

a) Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24 / 2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica
b) Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala
c) In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora
d) Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatiei acestora
e) Proprietarii si administratorii spatiilor verzi private de mari dimensiuni situate in interiorul parcelelor au obligatia intretinerii si conservarii acestora
f) Imprejmuirile vor fi tratate in functie de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejmuirea catre domeniul public, cat si imprejmuirea catre vecini ; ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se afla in Mun. Galati, in zona central - estica a Cartierului Traian Nord, la est de artera principala Str Traian. Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil prin caile de circulatie Str. Zimbrului (la nord) si Str. Malul Brates (la sud). Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 7,88ha.

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, zona de studiu PUZ este inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 1 - Zona mixta locuire / comert / servicii. Totodata, zona de studiu face parte din urmatoarele zone functionale, asa cum sunt ele definite de documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015 :

- L – zona de locuit :
  - L1 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa conform PUZ si RLU „Traian Nord" Galati
  - L1b : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica ; autorizarea este posibila pe baza unei documentatii de urbanism de tip PUZ (terenuri cu conditii specifice de parcelare / reparcelare)
- M – zona cu functiuni mixte :
  - MA : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
    - MA1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
    - MA2 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
  - MB : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :
  - Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol
  - Subzona circulatii carosabile si pietonale

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale. Prin prezenta documentatie PUZ se amendeaza caracterul functional al zonei functionale L1b.

In plansa *U2 : Reglementari Urbanistice - zonificare* sunt specificate zonele si subzonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- **L – zona de locuit :**
  - **L1 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa
  - **L2 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil
- **M – zona cu functiuni mixte :**
  - **M1 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)

- **M2 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)
- **M3 :** Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii

- **V – zona spatii verzi**
- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**
  - Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol
  - Subzona circulatii carosabile si pietonale

Pentru fiecare zona functionala regulamentul este structurat astfel :

GENERALITATI

UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 1 Utilizari admise
- Art. 2 Utilizari admise cu conditionari
- Art. 3 Utilizari interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament si / sau fata de cai de circulatie private
- Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art. 8 Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor antropice
- Art. 9 Circulatii si accesuri
- Art. 10 Stationarea autovehiculelor
- Art. 11 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art. 12 Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 13 Echiparea edilitara
- Art. 14 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 15 Imprejmuiri

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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 UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. L – ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI

Zona ocupa majoritar jumatatea estica a zonei de studiu PUZ si partea centrala a jumatatii vestice a zonei de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala L – zona de locuit sunt : NC 111311, NC 104948, NC 107456 si imobile neintabulate.

Zona rezervata locuirii este ocupata de tesut rezidential dezvoltat fie spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu constructii de inaltime mica, destinate locuirii individuale, colective si a dotarilor de proximitate.

Tipuri de subzone functionale :

- **L1** : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa

- **L2** : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil

Functiunea dominanta a zonei:

- Functiunea dominanta a zonei este cea rezidentiala – locuire individuala / colectiva.

Functiuni complementare:

- Servicii si echipamente tehnico–edilitare specifice locuirii.
- Comert de proximitate cu suprafata redusa (maxim 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren).

IV.1.1 L1 – Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) locuinte individuale, semicolective si colective cu regim maxim de inaltime P+2E+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
b) gradinite
c) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
d) parcaje la sol si subterane
e) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren.
b) pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
c) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor in servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi, intre orele 8.00 si 18.00 (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)
d) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) conversia apartamentelor existente din cladirile colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2 – Utilizari admise cu conditionari
b) cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
c) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
d) comert en-gros
e) activitati productive
f) showroom-uri auto, service-uri si vulcanizari auto
g) ateliere de intretinere si reparatii
h) statii de carburanti
i) platforme de precolectare a deseurilor urbane
j) depozitari de materiale refolosibile
k) depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice
l) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

m) activitati productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
n) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
o) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
p) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) se considera a fi construibile parcelele cu urmatoarele caracteristici :

Regmul de construire	Suprafata minima a parcelei	Aliniamentul / deschiderea minima a parcelei	Adancimea minima a parcelei
Regim izolat	250 mp	12m	16m
Regim cuplat	200 mp	10m	16m
Regim insiruit	150 mp	8m	16m

b) se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, unde adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
c) pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
d) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
e) parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

a) in parcelarile existente se va prelua alinierea actuala a parcelarii
b) amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanta minima fata de aliniament	Distanta minima fata de axul propus al strazii
fata de Str. Traian	5m	16m
fata de Str. Zimbrului	5m	11m
fata de Str. Malul Brates	5m	11m

c) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

a) cladirile se vor amplasa in regim de construire izolat daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor
b) cladirile se vor amplasa in regim de construire cuplat daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica; noua cladire se va alipi la calcanul cladirii existente
c) prevederile alin. a) si alin b) se vor corobora cu prevederile Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor ; in cazul unor contradictii intre aceste prevederi, determinate de conditiile locale specifice, amplasarea constructiilor in raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
d) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 2m
e) distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de ½ din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5m
f) prevederile alin. d) si e) nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor ; in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil
g) prevederile alin. d) si e) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
h) este interzisa cuplarea la calcan intre constructiile de locuinte si cladiri cu functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare

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

a) pe aceeasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte ; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii
b) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

a) pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

ART. 9 CIRCULATII SI ACCESURI

a) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
d) in cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de pompieri

e) daca exista activitati de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
b) conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, pentru locuinte individuale, colective sau semicolective, numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

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
Locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

c) pentru alte functiuni decat cele stipulate la alin. b), numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :
   i. constructii de birouri :
      - minim 1 loc parcare la 10 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
      - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
   ii. constructii financiar – bancare :
      - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori
   iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      - pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa

iv. constructii de invatamant :
   - pentru toate categoriile de constructii de invatamant, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

v. constructii de sanatate :
   - minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%

vi. constructii sportive :
   - minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate, la care se adauga minim 1 loc de parcare pentru autocare

vii. constructii si amenajari de agrement :
   - minim 1 loc de parcare la 1 persoana capacitate

viii. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
   - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

d) 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 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+2+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras), unde mansarda sau etajul retras vor fi de maxim 60% din suprafata etajului anterior
b) H_{MAX} = 12,00m la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale exitente si imitarea materialelor naturale
e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
i) se interzice realizarea unor mansarde false
j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
   - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.
   - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.
   - materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARA

a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; in cazul in care nu exista in prezent retele edilitare, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de bransare / racordare la retelele publice (ulterior extinderii acestora)
b) retelele edilitare vor fi amplasate subteran
c) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional care sa deverseze apele meteorice in reteaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon
d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
f) lucrarile de bransare si de racordare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.
g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
b) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
c) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri
d) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
e) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
g) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata parcelei

ART. 15 IMPREJMUIRI

a) gardurile spre domeniul public si / sau spre caile de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu
b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
c) portile se vor armoniza cu imprejmuirea
d) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

a) POT maxim = 55%

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) CUT maxim = 2.0

IV.1.2 L2 - Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) locuinte individuale, semicolective si colective cu regim maxim de inaltime P+2E+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
b) gradinite
c) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
d) parcaje la sol si subterane
e) constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren.
b) pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
c) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor in servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi, intre orele 8.00 si 18.00 (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)
d) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) conversia apartamentelor existente din cladirile colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2 – Utilizari admise cu conditionari
b) cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
c) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
d) comert en-gros
e) activitati productive
f) showroom-uri auto, service-uri si vulcanizari auto
g) ateliere de intretinere si reparatii
h) statii de carburanti
i) platforme de precolectare a deseurilor urbane
j) depozitari de materiale refolosibile
k) depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice
l) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

m) activitati productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
n) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
o) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
p) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) se considera a fi construibile parcelele cu urmatoarele caracteristici :

Regmul de construire	Suprafata minima a parcelei	Aliniamentul / deschiderea minima a parcelei	Adancimea minima a parcelei
Regim izolat	250 mp	12m	16m
Regim cuplat	200 mp	10m	16m
Regim insiruit	150 mp	8m	16m

b) se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, unde adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
c) pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1 / 5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
d) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
e) parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

a) amplasarea cladirilor fata de caile de circulatie privata, sau fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanta minima fata de aliniament	Distanta minima fata de axul propus al strazii
fata de Str. Zimbrului	2,5m	8,5m
fata de Str. Malul Brates	2,5m	8,5m
fata de drumul de incinta propus (lot 70)	5,00m (pentru latura pe care se face accesul) 2,5m (pentru parcelele de colt – latura pe unde nu se asigura accesul)	9,00m (pentru latura pe care se face accesul) 6,5m (pentru parcelele de colt – latura pe unde nu se asigura accesul)

b) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

a) cladirile se vor amplasa in regim de construire izolat daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor
b) cladirile se vor amplasa in regim de construire cuplat daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica; noua cladire se va alipi la calcanul cladirii existente
c) prevederile alin. a) si alin b) se vor corobora cu prevederile Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor ; in cazul unor contradictii intre aceste prevederi, determinate de conditiile locale specifice, amplasarea constructiilor in raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
d) prevederile alin. d) si e) nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor ; in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil
e) prevederile alin. d) si e) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
f) fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se vor respecta limitele impuse de prevederile Codului Civil
g) este interzisa cuplarea la calcan intre constructiile de locuinte si cladiri cu functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare

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

a) pe aceeasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte ; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii
b) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

a) pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

ART. 9 CIRCULATII SI ACCESURI

a) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

d) in cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de pompieri
e) daca exista activitati de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
b) conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, pentru locuinte individuale, colective sau semicolective, numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

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
Locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

c) pentru alte functiuni decat cele stipulate la alin. b), numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :
   i. constructii de birouri :
      - minim 1 loc parcare la 10 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
      - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
   ii. constructii financiar – bancare :
      - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori
   iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor

- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa

iv. constructii de invatamant :
- pentru toate categoriile de constructii de invatamant, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

v. constructii de sanatate :
- minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%

vi. constructii sportive :
- minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate, la care se adauga minim 1 loc de parcare pentru autocare

vii. constructii si amenajari de agrement :
- minim 1 loc de parcare la 1 persoana capacitate

viii. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
- minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

d) 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 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+2+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras), unde mansarda sau etajul retras vor fi de maxim 60% din suprafata etajului anterior
b) H_{MAX} = 12,00m la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale exitente si imitarea materialelor naturale
e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
i) se interzice realizarea unor mansarde false
j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
   - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.
   - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.

- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARA

a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; in cazul in care nu exista in prezent retele edilitare, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de bransare / racordare la retelele publice (ulterior extinderii acestora)

b) retelele edilitare vor fi amplasate subteran

c) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional care sa deverseze apele meteorice in reteaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon

d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.

e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.

f) lucrarile de bransare si de racordare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.

g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

b) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;

c) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri

d) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;

e) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp

f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

g) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata parcelei

ART. 15 IMPREJMUIRI

f) gardurile spre domeniul public si / sau spre caile de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu

g) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate

h) portile se vor armoniza cu imprejmuirea

i) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

j) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

b) POT maxim = 55%

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

b) CUT maxim = 2.0

IV.2. M – ZONA PENTRU FUNCTIUNI MIXTE

GENERALITATI

Zona ocupa majoritar jumatatea vestica a zonei de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala M – zona pentru functiuni mixte sunt : NC 104462, NC 118324, NC 116828, NC 124146, NC 110129, NC 107455, NC 104791, NC 128893, NC 129860, NC 129861, NC 101143, NC 101137, NC 119704, NC 109274, NC 108680, NC 101936, NC 116452, NC 117624, NC 108745, NC 123966, NC 122886 si imobile neintabulate.

Zona mixta se caracterizeaza printr-o permisivitate mare in ceea ce priveste caracterul functional, permitand coexistenta atat a functiunilor de interes general si public cat si a activitatilor productive, manufacturiere si de depozitare de mici si medii dimensiuni.

Tipuri de subzone functionale :

- **M1 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)

- **M2 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)

- **M3 :** Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii

Functiunea dominanta a zonei:

- **M1, M2** : functiunea dominanta a zonei este cea tertiara cuprinzand servicii de interes general, comert en-detail
- **M2** : functiunea dominanta a zonei este cea tertiara cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail

Functiuni complementare:

- **M1, M2** : activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (IMM) - maxim 250 mp suprafata desfasurata
- **M3** : activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (IMM) - maxim 500 mp suprafata desfasurata
- spatii verzi si de agrement

IV.2.1 M1 - Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
b) sedii ale unor companii
c) servicii financiar-bancare si de asigurari
d) centre culturale, muzee, spatii expozitionale (altele decat showroom)
e) comert en-detail, showroom-uri si altele asemenea
f) hoteluri si alte facilitati de cazare
g) cnstructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala
h) spatii de comercializare / reparatii / intretinere auto
i) statii de carburanti
j) circulatii pietonale majore de tip promenada si circulatii pietonale de legatura intre obiective economice si sociale
k) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
l) parcaje la sol, supraterane si subterane
m) locuinte individuale sau colective
n) locuinte de serviciu

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) activitati de depozitare - maxim 500 mp suprafata desfasurata
b) mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 250 mp suprafata desfasurata
c) comert en-detail, in cladiri cu o suprafata construita la sol de cel mult 200mp

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
b) Platforme de precolectare a deseurilor urbane
c) Activitatile agricole, fermele agro-zootehnice
d) Activitati poluante de orice fel sau care prezinta risc tehnologic
e) Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privindcontrolul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
f) Activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
g) Activitati de productie, distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse,defasurate pe suprafete si in cladiri de dimensiuni mari
h) Comert en-gros sau in cladiri cu o suprafata construita 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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii (suprafata minima in raport cu regimul de construire si deschiderea minima a parcelei) :

	regimul de construire / inaltimea maxima admisa		
deschiderea minima (m)	**insiruit (200mp)***	**cuplat (250mp)***	**izolat (300mp)***
8m – 10m	P+2E (12m)	---	---
10m – 12m	P+2E (12m)	P+1E (8m)	---
12m – 16m	---	P+2E (12m)	P+1E (8m)
16m – 18m	---	P+2E (12m)	P+2E (12m)
peste 18m	---	---	P+2E (12m)

* suprafata minima a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

b) pentru parcelele noi, se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respecta concomitent urmatoarele conditionari :
   - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia
   - raportul intre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei sa fie maxim 1/3

c) pentru parcelele cu o suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu

d) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

a) amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanta minima fata de aliniament	Distanta minima fata de axul propus al strazii
fata de Str. Traian	0m	11m
fata de Str. Zimbrului	3m	9m
fata de Str. Malul Brates	3m	9m

b) la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.

c) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

a) daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat.

b) daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul cladirii existente; in situatia in care constructia existenta are un regim de inaltime mai mic, se va prelua inaltimea acestei cladiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m; daca diferenta este mai mare de doua niveluri racordarea se va realiza in trepte.

c) daca pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se gasesc constructii viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire insiruit alipindu-se la ambele calcane ale cladirilor existente; in situatia in care una dintre constructiile existente are un regim de inaltime mai mic, se va prelua inaltimea acestei cladiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m.

d) prevederile alin. a) – c) se vor corobora cu prevederile Art. 4 Caracteristici ale parcelelor; in cazul unor contradictii intre aceste prevederi, contradictii determinate de conditiile locale specifice, amplasarea constructiilor in raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentatie de urbanism de tip PUD

e) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 2m ; aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor

f) pentru parcelele avand functiuni altele decat locuirea si care se invecineaza cu o parcela avand functiunea de locuinta (L1, L2) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5m; aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor

g) distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 1/3 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5m

h) pentru parcelele avand functiuni altele decat locuirea si care se invecineaza pe limita posterioara cu o parcela avand functiunea de locuinta (L1, L2) distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de ½ din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 10m

i) cladirile dispuse in regim cuplat sau insiruit vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 15m

j) prevederile alin. e) – i) si prevederile alin. k) – l) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD

k) in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de Art. 660 (prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune) si Art. 612 (distanta minima in constructii) din Codul Civil

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

a) pe aceeasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte ; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii

b) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

a) pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD

b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

ART. 9 CIRCULATII SI ACCESURI

g) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
h) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
i) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
j) in cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de pompieri
k) daca exista activitati de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
l) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
b) conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, pentru locuinte individuale, colective sau semicolective, numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

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
Locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

c) pentru alte functiuni decat cele stipulate la alin. b), numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :
   i. constructii administrative si de birouri :
      - minim 1 loc parcare la 10 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
      - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
   ii. constructii financiar – bancare :
      - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori

iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa

iv. constructii culturale
- pentru spatii expozitionale si muzee, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
- pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexuri culturale, cinematografe, teatre, sali polivalente si circuri, un loc la 10 - 20 de locuri in sala

v. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
- minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

vi. locuinte :
- minim 1 loc de parcare la 1 locuinta cu lot propriu
- minim 1 loc de parcare la 1 apartament

vii. constructii industriale (depozitare, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere) :
- minim 1 loc de parcare la 25 mp

d) 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 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+2E (12m la coama / atic, masurata de la cota terenului amenajat); inaltimea maxima se va corela cu tabelul prezentat la Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale exitente si imitarea materialelor naturale
e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
i) se interzice realizarea unor mansarde false

j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
   - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.
   - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.
   - materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere
   - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARA

a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; in cazul in care nu exista in prezent retele edilitare, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de bransare / racordare la retelele publice (ulterior extinderii acestora)
b) retelele edilitare vor fi amplasate subteran
c) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional care sa deverseze apele meteorice in reteaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon
d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
f) lucrarile de bransare si de racordare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.
g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
b) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
c) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
e) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
g) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata terenului

ART. 15 IMPREJMUIRI

a) gardurile spre domeniul public si / sau spre caile de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu
b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
c) portile se vor armoniza cu imprejmuirea
d) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

a) POT maxim = 55%

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) CUT maxim = 2.0

IV.2.2 M2 - Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
b) sedii ale unor companii
c) servicii financiar-bancare si de asigurari
d) centre culturale, muzee, spatii expozitionale (altele decat showroom)
e) comert en-detail, showroom-uri si altele asemenea
f) hoteluri si alte facilitati de cazare
g) cnstructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala
h) spatii de comercializare / reparatii / intretinere auto
i) statii de carburanti
j) circulatii pietonale majore de tip promenada si circulatii pietonale de legatura intre obiective economice si sociale
k) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
l) parcaje la sol, supraterane si subterane
m) locuinte individuale sau colective
n) locuinte de serviciu

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) activitati de depozitare - maxim 500 mp suprafata desfasurata
b) mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 250 mp suprafata desfasurata
c) comert en-detail, in cladiri cu o suprafata construita la sol de cel mult 200mp

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
b) Platforme de precolectare a deseurilor urbane
c) Activitatile agricole, fermele agro-zootehnice
d) Activitati poluante de orice fel sau care prezinta risc tehnologic
e) Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privindcontrolul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
f) Activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
g) Activitati de productie, distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse,defasurate pe suprafete si in cladiri de dimensiuni mari
h) Comert en-gros sau in cladiri cu o suprafata construita 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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii (suprafata minima in raport cu regimul de construire si deschiderea minima a parcelei) :

	regimul de construire / inaltimea maxima admisa		
deschiderea minima (m)	**insiruit (300mp)***	**cuplat (350mp)***	**izolat (400mp)***
12m – 15m	P+4E (18m)	P+2E (12m)	---
15m – 18m	---	P+3E (15m)	P+2E (12m)
18m – 21m	---	P+4E (18m)	P+3E (15m)
peste 21m	---	---	P+4E (18m)

* suprafata minima a parcelei construibile specifice unui regim de construire (mp)

b) pentru parcelele noi, se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respecta concomitent urmatoarele conditionari :
   - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia
   - raportul intre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei sa fie maxim 1/3

c) pentru parcelele cu o suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu

d) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

a) amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanta minima fata de aliniament	Distanta minima fata de axul propus al strazii
fata de Str. Traian	0m	11m
fata de Str. Zimbrului	3m	9m
fata de Str. Malul Brates	3m	9m

b) la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.

c) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

a) daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat.

b) daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul cladirii existente; in situatia in care constructia existenta are un regim de inaltime mai mic, se va prelua inaltimea acestei cladiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m; daca diferenta este mai mare de doua niveluri racordarea se va realiza in trepte.

c) daca pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se gasesc constructii viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire insiruit alipindu-se la ambele calcane ale cladirilor existente; in situatia in care una dintre constructiile existente are un regim de inaltime mai mic, se va prelua inaltimea acestei cladiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m.

d) prevederile alin. a) – c) se vor corobora cu prevederile Art. 4 Caracteristici ale parcelelor; in cazul unor contradictii intre aceste prevederi, contradictii determinate de conditiile locale specifice, amplasarea constructiilor in raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentatie de urbanism de tip PUD

e) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 2m ; aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor

f) pentru parcelele avand functiuni altele decat locuirea si care se invecineaza cu o parcela avand functiunea de locuinta (L1, L2) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5m; aceasta prevedere nu se aplica limitelor de proprietate pe care se realizeaza cuplarea constructiilor

g) distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 1/3 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5m

h) pentru parcelele avand functiuni altele decat locuirea si care se invecineaza pe limita posterioara cu o parcela avand functiunea de locuinta (L1, L2) distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de ½ din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 10m

i) cladirile dispuse in regim cuplat sau insiruit vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 15m

j) prevederile alin. e) – i) si prevederile alin. k) – l) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD

k) in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de Art. 660 (prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune) si Art. 612 (distanta minima in constructii) din Codul Civil

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

c) pe aceeasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte ; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii

d) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

a) pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD

b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

ART. 9 CIRCULATII SI ACCESURI

a) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
d) in cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de pompieri
e) daca exista activitati de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

e) autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
f) conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, pentru locuinte individuale, colective sau semicolective, numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

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
Locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

g) pentru alte functiuni decat cele stipulate la alin. b), numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :
   i. constructii administrative si de birouri :
      - minim 1 loc parcare la 10 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
      - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
   ii. constructii financiar – bancare :
      - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori

iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa

iv. constructii culturale
- pentru spatii expozitionale si muzee, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
- pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexuri culturale, cinematografe, teatre, sali polivalente si circuri, un loc la 10 - 20 de locuri in sala

v. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
- minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

vi. locuinte :
- minim 1 loc de parcare la 1 locuinta cu lot propriu
- minim 1 loc de parcare la 1 apartament

vii. constructii industriale (depozitare, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere) :
- minim 1 loc de parcare la 25 mp

h) 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 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E (18m la coama / atic, masurata de la cota terenului amenajat); inaltimea maxima se va corela cu tabelul prezentat la Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale exitente si imitarea materialelor naturale
e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
i) se interzice realizarea unor mansarde false

j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
   - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.
   - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.
   - materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere
   - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARA

a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; in cazul in care nu exista in prezent retele edilitare, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de bransare / racordare la retelele publice (ulterior extinderii acestora)

b) retelele edilitare vor fi amplasate subteran

c) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional care sa deverseze apele meteorice in reteaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon

d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.

e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.

f) lucrarile de bransare si de racordare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.

g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

b) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;

c) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

d) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;

e) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp

f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

g) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata terenului

ART. 15 IMPREJMUIRI

f) gardurile spre domeniul public si / sau spre caile de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu
g) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
h) portile se vor armoniza cu imprejmuirea
i) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri
j) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

b) POT maxim = 55%

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

b) CUT maxim = 3.0

IV.2.2 M3 - Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
b) sedii ale unor companii
c) servicii financiar-bancare si de asigurari
d) centre culturale, muzee, spatii expozitionale (altele decat showroom)
e) comert en-detail si en-gros
f) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri si altele asemenea
g) alimentatie publica
h) hoteluri si alte facilitati de cazare
i) cnstructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala
j) spatii de comercializare / reparatii / intretinere auto
k) statii de carburanti
l) circulatii pietonale majore de tip promenada si circulatii pietonale de legatura intre obiective economice si sociale
m) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
n) parcaje la sol, supraterane si subterane
o) locuinte individuale sau colective
p) locuinte de serviciu

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) activitati de depozitare - maxim 2500 mp suprafata desfasurata
b) mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 500 mp suprafata desfasurata

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
b) Platforme de precolectare a deseurilor urbane
c) Activitatile agricole, fermele agro-zootehnice
d) Activitati poluante de orice fel sau care prezinta risc tehnologic
e) Sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privindcontrolul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
f) Activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
g) Activitati de productie, distributie si depozitare a bunurilor si materialelor produse,defasurate pe suprafete si in cladiri de dimensiuni mari

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) amplasarea de centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall) se va face pe parcele cu suprafata minima de 15000mp

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

a) amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus in cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va realiza respectand urmatoarele conditii :

Denumirea strazii	Distanta minima fata de aliniament		Distanta minima fata de axul propus al strazii	
	locuire	alte functiuni	locuire	alte functiuni
fata de Str. Traian	5m	10m	16m	21m
fata de Str. Malul Brates	5m	10m	11m	16m

b) la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.
c) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

a) cladirile se pot amplasa doar in regim de construire discontinuu (izolat)
b) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de 1/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 2m
c) pentru parcelele avand functiuni altele decat locuirea si care se invecineaza cu o parcela avand functiunea de locuinta (L1, L2) distanta minima fata de oricare dintre limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de 5m
d) prevederile alin. e) – i) si prevederile alin. k) – l) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD
e) in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de Art. 660 (prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune) si Art. 612 (distanta minima in constructii) din Codul Civil

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

a) pe aceeasi parcela se pot amplasa maxim doua constructii principale distincte ; construirea a mai mult de doua constructii principale distincte pe aceeasi parcela este conditionata de intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizata si aprobata conform legii
b) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

a) pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

ART. 9 CIRCULATII SI ACCESURI

a) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
c) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
d) in cazul cladirilor amplasate in regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de pompieri
e) daca exista activitati de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
b) conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati, pentru locuinte individuale, colective sau semicolective, numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :

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
Locuinte colective sau semicolective	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata de maxim 120mp	1 loc parcare / o unitate individuala
	unitate individuala cu suprafata construita desfasurata mai mare de 120mp	1,5 locuri de parcare / o unitate individuala

c) pentru alte functiuni decat cele stipulate la alin. b), numarul minim de locuri de parcare se va calcula dupa cum urmeaza :
   i. constructii administrative si de birouri :
      - minim 1 loc parcare la 10 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
      - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
   ii. constructii financiar – bancare :
      - minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori
   iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      - pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de

parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa

iv. constructii culturale
- pentru spatii expozitionale si muzee, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
- pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexuri culturale, cinematografe, teatre, sali polivalente si circuri, un loc la 10 - 20 de locuri in sala

v. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
- minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

vi. locuinte :
- minim 1 loc de parcare la 1 locuinta cu lot propriu
- minim 1 loc de parcare la 1 apartament

vii. constructii industriale (depozitare, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere) :
- minim 1 loc de parcare la 25 mp

d) 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 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E (18m la coama / atic, masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
b) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
c) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
d) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale exitente si imitarea materialelor naturale
e) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
f) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor
g) se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora
h) pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii suplimentare
i) se interzice realizarea unor mansarde false
j) arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
   - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.

- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor etc.
- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARA

a) autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori ; in cazul in care nu exista in prezent retele edilitare, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de bransare / racordare la retelele publice (ulterior extinderii acestora)
b) retelele edilitare vor fi amplasate subteran
c) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale functional care sa deverseze apele meteorice in reteaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon
d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
f) lucrarile de bransare si de racordare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.
g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
b) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
c) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
e) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
f) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
g) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi de 20% din suprafata terenului

ART. 15 IMPREJMUIRI

a) gardurile spre domeniul public si / sau spre caile de circulatie aflate in domeniul privat vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu
b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
c) portile se vor armoniza cu imprejmuirea
d) pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri

e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

a) POT maxim = 40% (pentru centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni – mall)
b) POT maxim = 50% (pentru alte functiuni decat cele de la alin. b)

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) CUT maxim = 0.6 (pentru centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni – mall)
b) CUT maxim = 2.5 (pentru alte functiuni decat cele de la alin. c)

IV.3. V – ZONA SPATII VERZI

GENERALITATI

Aceasta zona este specifica scuararilor si altor fasii plantate / inierbate. Zona este formata din scuaruri si fasii plantate de-a lungul arterelor de circulatie Str. Traian, Str. Zimbrului si Str. Malul Brates, circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale L – ZONA DE LOCUIT si M – ZONA MIXTA (fiecare cu subzonele functionale aferente), mobilier urban si odihna, iluminat public si decorativ, spatii pentru administrare si intretinere.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) spatii plantate
b) spatii plantate cu rol de protectie
c) circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale L – ZONA DE LOCUIT si M – ZONA MIXTA (fiecare cu subzonele functionale aferente)
d) mobilier urban
e) spatii pentru administrare si intretinere
f) constructii si instalatii tehnice

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) nu este cazul

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
b) se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi
c) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
d) se interzice diminuarea suprafetelor plantate si a spatiior verzi, realizarea oricaror constructii care nu servesc functiunii de spatiu verde
e) se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) nu este cazul

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

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

a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

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

a) amplasarea constructiilor tehnice, instalatiilor si amenajarilor se face conform necesitatilor si specificatiilor tehnice si cu respectarea legislatiei in vigoare.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESE

a) se va asigura accesul din circulatiile publice catre aleile ocazional carosabile pentru intretinere si accesul la instalatii tehnice.
b) caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
c) este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor.
d) suprafetele mineralizate vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate si vor avea asigurata colectarea si evacuarea apelor meteorice.

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) nu este permisa stationarea autovehiculelor

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) P(parter), 6m la coama / atic, fata CTA

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) conform normelor tehnice

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

a) se va asigura evacuarea apelor meteorice in exces printr-un sistem de canale si drenuri functional care sa deverseze apele meteorice in reteaua publica.
b) se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
c) se vor asigura instalatiile necesare intretinerii, irigarii spatiilor verzi ; amplasarea acestora nu trebuie sa deranjeze desfasurarea functiunilor sau sa altereze aspectul general al zonei.
d) pentru constructiile care necesita racordare la reteaua de echipare edilitara este obligatorie racordarea acestora la toate utilitatile disponibile in zona
e) retelele si echipamentele (electrice, telecomunicatii, alimentare cu apa, canalizare, gaze) care traverseaza zona se vor realiza in subteran, respectand normele legale in vigoare
f) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
g) se va asigura un iluminat public unitar pentru intreaga zona stabilit printr-un proiect de specialitate care sa asigure siguranta circulatiei pietonilor.
h) colectarea deseurilor se va asigura prin amplasarea de cosuri de gunoi, proiectate in cadrul unui proiect de mobilier urban pentru intreaga zona.
i) se interzice amplasarea toaletelor ecologice si a containerelor pentru deseuri pe spatiul verde
j) constructiile si instalatiile se vor conforma conditiilor geotehnice si seismice.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

a) se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, stationale si favorabile faunei antropofile specifice.
b) pentru siguranta constructiilor si instalatiilor, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0 m de aceastea.
c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori.

ART. 14 IMPREJMUIRI

a) este recomandabil sa nu existe imprejmuire decat daca normele tehnice o impun.
b) daca este necesara, imprejmuirea catre domeniul public va avea inaltimea maxima de 1,50m.
c) pentru gard se va folosi una dintre urmatoarele formule:
    i. soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de max. 60 cm inaltime. soclul va fi prevazut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
    ii. gard din plasa de sarma dublat de vegetatie – gard viu, plante agatatoare, vita de vie etc.
d) se interzic gardurile inalte si opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, PVC sau sticla armata.
e) imprejmuirea construita pe limita de proprietate catre vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

c) POT maxim = 10%

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

a) CUT maxim = 0.2

IV.4 ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITATI

Zona bordeaza laturile de nord, de sud si de vest ale zonei de studiu PUZ. Imobilele cuprinse in zona functionala CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE sunt : Str. Traian, Str. Zimbrului, Str. Malul Brates (cai de circulatie aflate in domeniul public) si imobilul NC 125545.

Tipuri de subzone functionale :

- **Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol**
- **Subzona circulatii carosabile si pietonale**

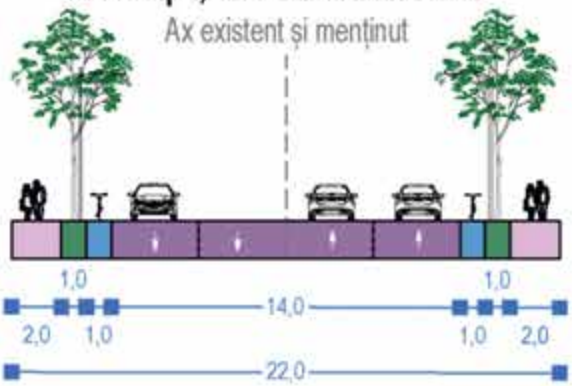
Functiunea dominanta a zonei :
- Cai de comunicatie si constructii aferente

Functiuni complementare :
- Servicii compatibile functiunii de baza
- Retele tehnico-edilitare

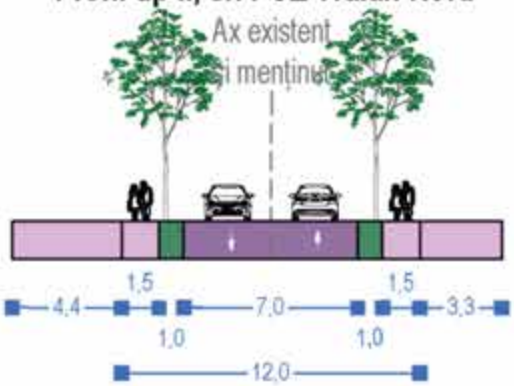
Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :

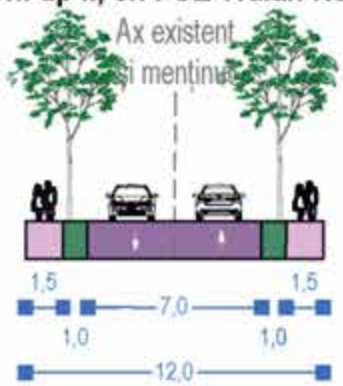
Profil propus Str. Traian,
Profil tip I, cf. PUZ Traian Nord



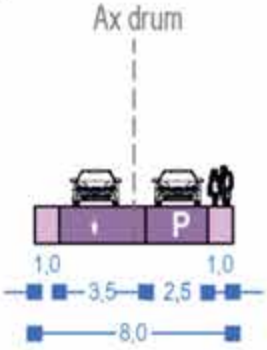
Profil propus Str. Zimbrului, Profil tip II, cf. PUZ Traian Nord



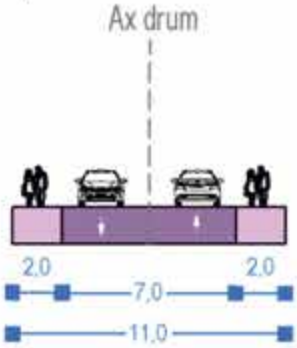
Profil propus Str. Malul Brateș, Profil tip II, cf. PUZ Traian Nord



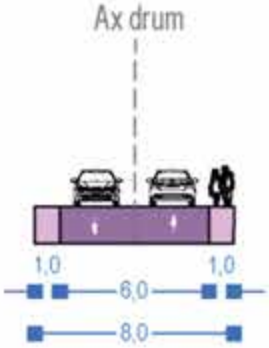
Profil tip drum de incintă, Secțiune D - D'



Profil tip drum de incintă, Secțiune E - E'



Profil tip drum de incintă, Secțiune F - F'



UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) circulatii carosabile
b) circulatii pietonale
c) refugii si treceri pentru pietoni
d) parcaje publice si spatii de stationare
e) platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun
f) unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
g) zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare
h) 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";
i) lucrari de terasament;
j) 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

a) conform *Plansei U2 – Reglementari urbanistice – zonificare* a prezentei documentatii PUZ

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI / SAU FATA DE CAI DE CIRCULATIE PRIVATE

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 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR ANTROPICE

a) pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD
b) sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD mentionat la alin. a) lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

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

Fara obiect.

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) parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim 1,2m inaltime
b) 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
c) 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

POSIBILITATI 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

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul " LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) modifica si reglementeaza o portiune din UTR 1 - Zona mixta locuire / comert / servicii, asa cum este definita 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. Totodata, documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul " LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) modifica si reglementeaza mai multe zone functionale din documentatia de urbanism „P.U.Z. Cartier Traian Nord" aprobata prin H.C.L. nr. 65/26.02.2015.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza o subzona functionala, *conform Plansei U2 : Reglementari Urbanistice – zonificare* aferenta prezentei documentatii PUZ, respectiv L2 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil.

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311) instituie **UTR 1.1**, care insumeaza 7,88ha si care va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **L – zona de locuit :**
  - **L1 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa
  - **L2 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil
- **M – zona cu functiuni mixte :**
  - **M1 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)
  - **M2 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)
  - **M3 :** Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
- **V – zona spatii verzi**
- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**
  - Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol
  - Subzona circulatii carosabile si pietonale

Sef proiect,	Intocmit,	Intocmit,
master urbanist	**master urbanist**	**master urbanist**
Atanasia MANDRU (STOICA)	**Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**	**Andrei Stefan SABAU**

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE"

MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)

beneficiar : METROPOLITAN GARDENS SRL

MACHBAR ATELIER S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

FOAIE DE GARDA

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE"**

MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)

proiect nr : **182 / 2022**

beneficiar : **METROPOLITAN GARDENS SRL**

proiectant de urbanism : **MACHBAR ATELIER SRL**
m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)

PROJECT FURIO SRL
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urb. Andrei Stefan SABAU

proiectant retele edilitare : **STEELBIM DETAIL SRL**
ing. Cristina GHEORGHE

TABEL RESPONSABILITATI

sef proiect : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)**

proiectant (urbanism) : **m. urb. Andrei Stefan SABAU**
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

proiectant (retele edilitare) : **ing. Cristina GHEORGHE**

desenator : **m. urb. Andrei Stefan SABAU**

MACHBAR ATELIER S.R.L.

sediu social
MUN. GALATI, STR. TECUCI NR.3 COLT CU PIATA CENTRALA, BL.V3B, TRONSON 1-2, SC.1, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.1, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
38720882
nr. ordine in registrul comertului
J17/68/19.01.2018
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

sediu social
MUN. GALATI, STR. DUNAREA NR. 9, BL. I1, AP.15, JUD. GALATI
cod unic de inregistrare
30141516
nr. ordine in registrul comertului
J17/523/2012
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

foaie de garda

tabel responsabilitati

borderou

volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

volumul 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexe

PIESE DESENATE

U0 : Incadrare in teritoriu

U1a-U1b : Situatie existenta

U2a-U2b : Reglementari urbanistice – zonificare

U3 : Reglementari – echipare edilitara

U4 : Proprietatea asupra terenurilor

U5a-U5f : Posibilitati de mobilare urbanistica

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei
1.2. Obiectul lucrarii
1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei
2.2. Incadrare in localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulatia
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echipare edilitara
2.7. Probleme de mediu
2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale P.U.G.
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulatiei
3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
3.7. Protectia mediului
3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

investitie :	**PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE"**
localizare :	**MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311)**
numar proiect :	**182 / 2022**
faza :	**PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)**
beneficiar :	**METROPOLITAN GARDENS SRL**
proiectant de urbanism :	**MACHBAR ATELIER S.R.L.** **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)** **PROJECT FURIO S.R.L.** **m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)** **m. urb. Andrei Stefan SABAU**
proiectant retele edilitare :	**STEELBIM DETAIL SRL** **ing. Cristina GHEORGHE**
data reviziei :	**iunie 2022**

1.2 OBIECTUL PUZ

1.2.1 Solicitari ale temei program

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General a unei zone delimitate din teritoriul localitatii conform prevederilor din Legea nr. 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Obiectul prezentei documentatii consta in intocmirea unui proiect in faza PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI DE PROXIMITATE", MUNICIPIUL GALATI, T54 P224/1 (NC 111311), in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 859 din 05.07.2021 eliberat de Primaria Municipiului Galati.

In ceea ce priveste terenul care a generat necesitatea elaborarii PUZ, activitatea principala a obiectului de investitie va fi de locuire individuala si dotari de proximitate.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 4/ASMG din 02.08.2021 emis de Primaria Municipiului Galati, obiectivele documentatiei PUZ sunt :

- Dezmembrarea terenului NC 111311 in loturi pentru construire locuinte individuale si dotari de proximitate – mai mult de 3 (trei) loturi
- Definirea unei noi subzone functionale – L2 : subzona locuire individuala de tip urban cu cladiri de inaltime mica in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil

Zona de studiu a fost aleasa astfel incat sa fie delimitata, pe cat posibil, de repere fixe in spatiu (artere de circulatie, limite cadastrale) si insumeaza 7,88ha. Zona de studiu cuprinde in prezent un numar de 25 imobile inregistrate in sistemul national de cadastru si publicitate imobiliare, avand urmatoarele numere cadastrale : 119278, 104948, 107456, 105843, 111311, 110129, 107455, 118324, 116828, 124146, 128893, 129860, 129861, 101143, 101137, 119704, 108680, 101936, 116452, 108745, 123966, 122886, 104791, 117624, 125545, imobile neintabulate si portiuni din Strada Traian, Strada Zimbrului si Strada Malul Brates.

Suprafata de teren ce a generat PUZ insumeaza 27.925 mp si apartine beneficiarului METROPOLITAN GARDENS SRL, conform Contractului de Vanzare autentificat sub nr. 420 / 09.03.2017 de N.P. Ana-Maria Petrea, Contractului de Vanzare autentificat sub nr. 695 / 09.04.2021 de N.P. Ana-Maria Petrea, Actului Aditional autentificat sub nr. 775 / 19.03.2021 de N.P. Ana-Maria Petrea.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localitati zonele functionale omogene, precum si functiunile dominante si complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea se reglementeaza modalitatile de construire la nivelul fiecarei zone functionale si se stabilesc masurile de eliminare a disfunctionalitatilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protectia zonelor si cladirilor valoroase etc.).

Tesutul urban prezinta configuratii diferite in cadrul aceleasi categorii functionale, ceea ce conduce in procesul de elaborare a documentatiilor de amenajare a teritoriului si a celor de urbanism cu regulamentele aferente acestora la impartirea, din ratiuni operationale, a teritoriului, in zone si subzone functionale. In urma acestei analize trebuie precizate functiunile dominante ale zonelor urbane, functiunile complementare acestora (deci compatibile), disfunctiile si incompatibilitatile constatate precum si necesitatile de delimitare a unor subzone functionale care prezinta configuratii distincte ale tesutului urban.

La nivel general, documentatia „Plan Urbanistic Zonal Cartier Traian Nord" aprobat cu Hotararea Consiliului Local Galati nr. 65 / 26.02.2015 prevede reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

- Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- Reguli de amplasare a constructiilor si retrageri minime obligatorii
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
- Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmuiri

Conform *plansei 2.2.1 – Zonificare functionala – Propuneri si Reglementari Urbanistice* aferenta documentatiei de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015, terenurile cuprinse in zona de studiu a prezentei documentatii PUZ sunt incadrate in UTR 1, cu urmatoarea zonificare functionala :

- **L – zona de locuit :**
  - **L1 :** subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa conform PUZ si RLU „Traian Nord" Galati
  - **L1b :** subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica ; autorizarea este posibila pe baza unei documentatii de urbanism de tip PUZ (terenuri cu conditii specifice de parcelare / reparcelare)

- **M – zona cu functiuni mixte :**
  - **MA :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
    - **MA1 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
    - **MA2 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
  - **MB :** Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**
  - Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol
  - Subzona circulatii carosabile si pietonale

Pentru suprafata de teren cuprinsa in zona de studiu PUZ, documentatia „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015 prevede urmatoarele :

4.3 L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului studiat care este ocupat de un țesut rezidențial dezvoltat fie spontan, fie pe baza unui plan prestabilit, cu construcții de înălțime mică și medie, destinate locuirii individuale, dar și colective.

Locuirea colectivă ocupă o suprafață mică în teritoriul studiat și este caracterizată de construcții de înălțime medie.

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

Tipuri de subzone funcționale:

L1 Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform P.U.Z. și R.L.U. „Traian Nord" Galați

(≤P+2+M, 3N), Hmax cornișă=10m.

L1a Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, amplasată pe parcele aflate în zona de protecție LEA sau pe parcele afectate de riscuri naturale; construirea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

(≤P+2+M, 3N), Hmax cornișă=10m.

L1b Locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (terenuri cu condiții specifice de parcelare / reparcelare).

(≤P+2+M, 3N), Hmax cornișă=10m.

L2 Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie; construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform P.U.Z. și R.L.U. „Traian Nord" Galați

(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=18m.

L2a Locuire colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime medie amplasată pe parcele aflate în zona de protecție LEA sau într-o zonă afectată de riscuri naturale; autorizarea construcțiilor este posibilă numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

(P+3-4, 4N-5N), Hmax cornișă=18m.

4.3.1. L1/L1a/L1b – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ŞI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLŢIME MICĂ - ≤P+2+M, 3N, Hmax cornişă=10m

I. GENERALITĂŢI

În această subzonă predomină locuirea pe parcelă, în construcţii cu regim de înălţime mic; subzona de tip L1 se regăseşte în cea mai mare parte a teritoriului studiat, ocupând aproape în totalitate U.T.R. 4 şi partea centrală şi de sud a U.T.R. 5.

Tipuri de subzone funcţionale:

L1 Locuire individuală şi colectivă de tip urban cu clădiri de înălţime mică în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform P.U.Z. şi R.L.U. „Traian Nord" Galaţi

(≤P+2+M, 3N), Hmax cornişă=10m.

L1a Locuire individuală şi colectivă de tip urban cu clădiri de înălţime mică, amplasată pe parcele aflate în zona de protecţie LEA sau pe parcele afectate de riscuri naturale; construirea este posibilă pe baza unei documentaţii de urbanism de tip P.U.D

(≤P+2+M, 3N), Hmax cornişă=10m.

L1b Locuire individuală şi colectivă de tip urban cu clădiri de înălţime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentaţii de urbanism de tip P.U.Z. (terenuri cu condiţii specifice de parcelare / reparcelare).

(≤P+2+M, 3N), Hmax cornişă=10m.

Funcţiunea dominantă a zonei:

- Funcţiunea dominantă a zonei este cea rezidenţială – locuire individuală / colectivă.

Funcţiuni complementare:

- Servicii si echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.
- Comerţ de proximitate cu suprafaţă redusă (maxim 25% din suprafaţa desfăşurată totală a construcţiilor de pe teren).

ART. 1 CONDIŢII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele[7].

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) şi întocmirea unei documentaţii de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentul R.L.U.) pentru întocmirea documentaţiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operaţiunile respective au ca obiect împărţeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcţii sau de infrastructură, precum şi constituirea unei servituţi de trecere cu privire la un imobil[8].

[7] L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea şi completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

[8] Extras din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare – Secţiunea a 4 a Certificatul de urbanism, Art. 29. alin. (2);

(3) **L1b** Documentația P.U.Z. se va elabora cel puțin pentru teritoriul delimitat ca atare în Planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice; suprafața P.U.Z. poate fi extinsă în urma avizului de oportunitate.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord" Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.

(7) 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.

(8) 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).

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

(10) 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.

(11) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați"

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2+M.

(2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.

(3) Grădinițe

(4) Parcaje la sol și subterane.

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

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) 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.

(2) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.

(3) 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.

(4) 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.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 3, alin. (3).

(2) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

(3) Centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall);

(4) Comerț en-gros.

(5) Activități productive.

(6) Showroom-uri auto, service-uri și vulcanizări auto.

(7) Ateliere de întreținere și reparații;

(8) Stații de carburanți.

(9) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

(10) Depozitări de materiale refolosibile;

(11) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice.

(12) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

(13) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.

(14) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

(15) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

(16) 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.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Pentru PARCELE EXISTENTE – Suprafețele, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	**L1/L1a/L1b** Suprafața minimă	**L1/L1a/L1b** Aliniamentul / Deschiderea minimă	**L1/L1a/L1b** Adancimea minima
Clădiri construite în regim izolat	250mp	12,0m	16,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	10,0m	16,0m
Clădiri construite în regim înșiruit	150mp	8,0m	16,0m

(2) Suprafața, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime ale parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	**L1/L1a/L1b** Suprafața minimă	**L1/L1a/L1b** Aliniamentul / Deschiderea minimă	**L1/L1a/L1b** Adancimea minima
Clădiri construite în regim izolat	250mp	15,0m	16,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	12,0m	16,0m
Clădiri construite în regim Înșiruit	150mp	8,0m	16,0m

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

- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;
- Raportul între lățmea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

(4) Pentru PARCELE EXISTENTE - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

(5) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

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

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării.

(2) În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile cu destinația de locuință pe parcelele învecinate, aceasta se va prelua, cu condiția să nu contravină prevederilor de la alin (2)

(3) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

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

(4) În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.

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

(6) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

(1) **L1a**, **L1b** – se va stabili prin P.U.D., respectiv P.U.Z., cu respectarea condiționărilor de mai jos.

(2) Amplasarea construcțiilor se face respectând următoarele condiții:

- 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.
- 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.

(3) Prevederile alin. (2) 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 PUD.

(4) Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m.

(6) Prevederile alin. (13) – (14) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.

(7) 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 documentații de urbanism de tip PUD care să valideze această amplasare.

(8) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0m (aliniere posterioară).

(9) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil.

(10) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădiri cu funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

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

(1) **L1a**, **L1b** – se va stabili prin P.U.D., respectiv P.U.Z.

(2) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.

(3) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii.

(4) 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 ½ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.

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

(1) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție a infrastructurii tehnice sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

(2) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. (menționat la art. anterior) lucrările de amenajare interioară, împrejmuirile și lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum și lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile și forma volumului construit.

(3) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire), definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord" Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.

(4) 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. sau P.U.Z. 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.

(5) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

(6) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

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

(8) 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.10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

(2) 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.

(3) 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 **4,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiți..

(4) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

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

(6) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

(7) 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:

(8) 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.

(9) 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).

(10) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minim de **1 loc** de parcare / locuință (apartament) **sub 100mp** suprafața utila, **2 locuri** de parcare / locuință (apartament) **peste 100mp** suprafața utilă.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**.

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi de **10,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2+M.**

(3) 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 prevăzuta la alineatul urmator - **alin(4).**

(4) 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.

(5) 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.

(6) În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de **1,0 - 2,0m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

(7) 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. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

(2) Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

(3) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale exitente și imitarea materialelor naturale.

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

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

(6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora[9].

(7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

(8) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(9) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește[10]:

[9] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013
[10] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;

c. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

(10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) 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.

(3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.

(4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(5) 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.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

(7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecominicații, 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.

(8) Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

(9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

(10) 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.

(11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

(12) Lucrările de branşare şi de racordare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

(13) Se vor respecta normele de protecţie sanitară şi tehnologică privitoare la amplasarea construcţiilor faţă de reţelele edilitare importante, în special faţă de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcţiilor şi realizarea amenajărilor în proximitatea acestor reţele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

(14) Se va asigura un iluminat adecvat funcţiunii şi asigurării securităţii circulaţiei în zonă.

(15) Reţelele uzate care produc pierderi de apă şi implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

(1) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se tratează ca grădini de faţadă.

(2) Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează şi se plantează.

(3) Procentul minim obligatoriu de spaţiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%.**

(4) Pentru siguranţa clădirii, arborii se plantează la o distanţă de cel puţin 3,0m de aceasta.

(5) Suprafeţele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafeţe mari şi să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

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

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

(3) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum şi a suprafeţelor din policarbonat, PVC şi alte materiale plastice sau care imită materiale naturale..

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) şi
ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înşiruit	55%	1.4	2.0
Cuplat	45%	1.1	1.6
Izolat	40%	1.0	1.4

(1) În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafeţa nivelului curent.

(2) În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor, precum şi a etajului retras suplimentar, conform art. 12.

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

4.4 M – ZONA PENTRU FUNCTIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce priveşte caracterul funcţional, permiţând coexistenţa atât a funcţiunilor de interes general şi public cât şi a activităţilor productive, manufacturiere şi de depozitare de mici şi medii dimensiuni. Aceste zone sunt grupate, în general, în bordura arterelor de circulaţie importante, precum şi în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

Tipuri de subzone funcţionale:

MA Subzonă cu funcţiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activităţi culturale, comerţ en-detail, activităţi de depozitare, producţie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii.

MB Subzonă cu funţiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerţ en-gros si en-detail, spaţii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activităţi de producţie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii,

4.4.1. MA – FUNCTIUNI MIXTE CU EXCLUDEREA SPAŢIILOR COMERCIALE DE MARI DIMENSIUNI

Dezcrierea zonei

Subzonă cu funcţiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activităţi culturale, comerţ en-detail, activităţi de depozitare, productie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii.

Tipuri de subzone funcţionale:

MA1 Subzonă cu funcţiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activităţi culturale, comerţ en-detail, activităţi de depozitare, productie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii.

H max. = P+2 (3N ≤ 12 m)

MA2 Subzonă cu funcţiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activităţi culturale, comerţ en-detail, activităţi de depozitare, productie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii.

H max. = P+4 (5N ≤ 18 m)

I. GENERALITĂŢI

Funcţiunea dominantă a zonei:

- Funcţiunea dominantă a zonei este cea terţiară cuprinzând servicii de interes general, comerţ en-detail

Funcţiuni complementare:

- Activităţi de productie şi manufactură de dimensiuni mici şi medii (I.M.M.). - maxim 250 mp suprafaţă desfăşurată

- Spaţii verzi şi de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele[15].

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) şi 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 şi constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil[16].

(3) Este permisă operațiunea de divizare în vederea construirii a unei parcele în 2 (două) subparcele numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, aşa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării P.U.D. lucrările de amenajare interioară, împrejmuirile şi lucrările de desființare a construcțiilor existente, precum şi lucrările de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifică dimensiunile şi forma volumului construit..

(7) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic şi hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord" Galați şi reprezentată în planşa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri şi Reglementări Urbanistice.

(8) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare şi 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 şi lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor şi va fi avizată şi aprobată conform legii.

(9) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor şi 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 şi L. nr. 33/1994).

(10) Este interzisă amplasarea de construcții / instelații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

(11) Instalarea panourilor de afişaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați"

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

---

[15] L 190/2013 privind aprobarea OUG 7/2011 pentru modificarea şi completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

UTILIZĂRI ADMISE

(1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;

(2) Sedii ale unor companii

(3) Servicii financiar-bancare şi de asigurări;

(4) Centre culturale, muzee, spaţii expoziţionale (altele decât showroom);

(5) Comerţ en-detail, showroom-uri şi altele asemenea;

(6) Alimentaţie publică,

(7) Hoteluri şi alte facilităţi de cazare;

(8) Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;

(9) Spaţii de comercializare / reparaţii / întreţinere auto

(10) Staţii de carburanţi

(11) Circulaţii pietonale majore de tip promenadă şi circulaţii pietonale de legătură între obiective economice şi sociale.

(12) Spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii;

(13) Parcaje la sol ,supraterane şi subterane;

(14) Locuinţe individuale sau colective.

(15) Locuinte de serviciu

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Activităţi de depozitare - maxim 500 mp suprafaţă desfăşurată;

(2) Mici unităţi productive manufacturiere în clădiri de dimeniuni medii şi mici (IMM) - maxim 250 mp suprafaţă desfăşurată.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura clădirilor şi deteriorând finisajul acestora;

(2) Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

(3) Activităţile agricole, fermele agro-zootehnice;

(4) Activităţi poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;

(5) Sunt interzise activităţi care intră sub incidenţa prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase.

(6) Activităţi care degradează cadrul natural existent şi conduc la dispariţia vegetaţiei;

(7) Activităţi de producţie, distribuţie şi depozitare a bunurilor şi materialelor produse, defăşurate pe suprafeţe şi în clădiri de dimensiuni mari;

(8) Comerţ en-gros sau în clădiri cu o suprafaţă construită la sol mai mare de 200mp;

(9) Centre comerciale şi galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri auto în construcţii special amenajate şi altele asemenea.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se consideră a fi construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții (suprafața minimă în raport cu un regim de construire, deschiderea minimă):

MA1 (max. P+2)	Regimul de construire / Înălțimea maximă admisă		
Deschiderea (m)	**Înșiruit (200 mp)***	**Cuplat (250 mp)**	**Izolat (300 mp)**
8 - 10 m	P+2 (12 m)		
10 – 12 m	P+2 (12 m)	P+1 (8 m)	
12 – 16 m		P+2 (12 m)	P+1 (8 m)
16 – 18 m		P+2 (12 m)	P+2 (12 m)
Peste 18 m			P+2 (12 m)

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

MA2 (max. P+4)	Regimul de construire / Înălțimea maximă admisă		
Deschiderea (m)	**Înșiruit (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)

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

(2) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
- raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

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

(4) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	Distanța fața de aliniament		Distanța fața de axul propus al strazii	
Subzona funcțională	MA1	MA2	MA1	MA2
Străzi cu profil transversal tip I	0,0m (obligatorie)	0,0m (obligatorie)	11,0m (obligatorie)	11,0m (obligatorie)
Străzi cu profil transversal tip I'	0,0m (obligatorie)	0,0m (obligatorie)	9,5m (obligatorie)	9,5m (obligatorie)
Străzi cu profil transversal tip II	3,0m (minimă)	3,0m (minimă)	9,0m (minimă)	9,0m (minimă)
Străzi cu profil transversal tip III	3,0m (minimă)	3,0m (minimă)	7,0-8,0m (minimă)	7,0-8,0m (minimă)
Străzi cu profil transversal tip IV	3,0m (minimă)	3,0m (minimă)	6,0-7,0m (minimă)	6,0-7,0m (minimă)
Străzi cu profil transversal tip V	3,0m (minimă)	3,0m (minimă)	5,5m (minimă)	5,5m (minimă)

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

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

(1) 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 cladire se va amplasa în regim de construire izolat.

(2) 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 existenta 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.

(3) 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 înșiruit 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.

(4) 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.

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

(6) Pentru parcelele având funcțiuni altele decat locuirea si care se învecinează cu o parcela având funcțiunea de locuință (**L1**, **L1a**, **L1b**,**L2** sau **L2a**) distanța minimă față de oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(7) Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **1/3** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.

(8) Pentru parcelele având funcțiuni altele decat locuirea si care se învecinează pe **limita posterioara** cu o parcela având funcțiunea de locuință (**L1, L1a, L1b**,**L2** sau **L2a**) distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **10,0m**.

(9) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **15,0m.**

(10) 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.

(11) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Codul Civil.

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

(1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.

(2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii.

(3) 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 ½ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) 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.

(2) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord" Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.

(3) 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.

(4) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

(5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

(6) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.

(7) 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. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

(2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

(3) 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 **4,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții..

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

(5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

(6) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

(7) 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.

(8) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

(9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) 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.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

(4) 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. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea construcțiilor va fi conform tabelului de la art. 5, alin. (1)

(2) 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 prevăzuta la alineatul urmator - **alin(3)**.

(3) Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare si 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)**.

(4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.

(5) 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.

(6) 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. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

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

(2) Finisajele trebuie să corespunda exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

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

(4) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

(5) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(6) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și alte asemenea).

(7) 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[17]:

a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;

[17] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

c. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) 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.

(3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.

(4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(5) 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.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

(7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecominicații, 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.

(8) Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

(9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

(10) 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.

(11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

(12) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

(13) 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.

(14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

(15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

(3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.

(4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus, iluminat etc.

(5) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

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

(7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

(8) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.

(9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apele meteorice de pe alei și din spațiile plantate.

(10) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și celor cu acces public nelimitat.

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

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

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
și

ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

MA1

Regimul de construire	POT	CUT	
		P+1+M (et. retras)	P+2+M (et. retras)
Înșiruit (200 mp)*	55%	1.4	2.0
Cuplat (250 mp)	45%	1.2	1.6
Izolat (300 mp)	40%	1.0	1.4

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

MA2

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

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

(1) În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent

(2) În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor, precum şi a etajului retras suplimentar, conform art. 12

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

4.4.2. MB – FUNCȚIUNI MIXTE CU SPAȚII COMERCIALE DE MARI DIMENSIUNI

DESCRIEREA ZONEI

Subzonă cu funțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros si en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii, în care este permisă prezența locuirii, situată în afara perimetrului Zonei Centrale.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominentă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail

Funcțiuni complementare:

- Activități de productie și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) - maxim 500 mp suprafață desfășurată.
- Spatii verzi și de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele[18].

(2) 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 imobil[19].

(3) 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.

(4) 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.

(5) Pentru orice construcție care se amplasează pe o parcelă aflată parțial în zona de protecție LEA sau pe o parcelă afectată de riscuri naturale, amplasarea va fi fundamentată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

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

(7) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic –

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

[19] 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);

Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord" Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.

(8) 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.

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

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

(11) Instalarea panourilor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea reglementărilor „Regulamentului privind publicitatea stradală în Municipiul Galați"

(12) 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.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

UTILIZĂRI ADMISE

(1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;

(2) Servicii financiar-bancare și de asigurări;

(3) Centre culturale, muzee, spații expoziționale (altele decât showroom);

(4) Comerț en-detail și en-gros;

(5) Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri și altele asemenea;

(6) Alimentație publică;

(7) Hoteluri și alte facilități de cazare;

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

(9) Spații de comercializare / reparații / întreținere auto

(10) Sedii ale unor companii

(11) Stații de carburanți.

(12) Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale.

(13) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.

(14) Parcaje la sol ,supraterane și subterane;

(15) Locuințe individuale sau colective.

(16) Locuinte de serviciu

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Activități de depozitare - maxim 2500 mp suprafață desfășurată;

(2) Mici unități productive manufacturiere în clădiri de dimeniuni medii și mici (IMM) - maxim 500 mp suprafață desfășurată.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

(2) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

(3) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;

(4) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;

(5) 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.

(6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;

(7) Activități de producție, distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse, defășurate pe suprafețe și în clădiri de dimensiuni mari;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Amplasarea de centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) se va face pe parcele cu suprafața minimă de 15.000 mp

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând următoarele condiții:

Categoria străzii	Distanța minimă fața de aliniament		Distanța minimă fața de axul propus al strazii	
Subzona funcțională	Locuire individuală sau colectivă	Alte funcțiuni	Locuire individuală sau colectivă	Alte funcțiuni
Străzi cu profil transversal tip I	**5,0m**	**10,0m**	**16,0m**	**21,0m**
Străzi cu profil transversal tip II	**5,0m**	**10,0m**	**11,0m**	**16,0m**
Străzi cu profil transversal tip III	**3,0m**	**5,0m**	**7,0-8,0m**	**9,0-10,0m**
Străzi cu profil transversal tip IV	**3,0m**	**5,0m**	**6,0-7,0,0m**	**8,0-9,0m**
Străzi cu profil transversal tip V	**3,0m**	**5,0m**	**5,5m**	**7,5m**

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

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

(1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire discontinuu (izolate).

(2) Distanța minimă față de oricare dintre **limitele laterale și posterioare** ale parcelei va fi de **1/2** din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **10,0m**.

(3) Pentru parcelele având funcțiuni altele decat locuirea si care se învecinează cu o parcela având funcțiunea de locuință (**L1**, **L1a**, **L1b**,**L2** sau **L2a**) distanța minimă față de oricare dintre **limitele laterale și posterioare** ale parcelei va fi de **min. 15,0m**.

(4) Prevederile alin. (2) – (3) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUD.

(5) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Codul Civil.

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

(1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.

(2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii.

(3) 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 ½ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) 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.

(2) Se interzice edificarea oricăror construcții în interiorul zonei neconstruibile (zonă cu interdicție de construire) definită conform studiului geotehnic și hidrogeotehnic – Studiu de fundamentare a P.U.Z. „Traian Nord" Galați și reprezentată în planșa 2.2. Zonificare funcțională – Propuneri și Reglementări Urbanistice.

(3) 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.

(4) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

(5) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

(6) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.

(7) 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. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

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

(2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

(3) 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 **4,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții..

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

(5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

(6) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

(7) 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.

(8) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

(9) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) 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.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

(4) 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. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de **15,0m** la cornișă, echivalentul a maxim **5 (cinci)** niveluri supraterane **P+4**.

(2) Pentru clădirile noi cu altă destinație decât cea comercială 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 prevăzuta la alineatul următor - **alin(3).**

(3) Se admite mansardarea clădirilor cu destinația de locuință cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare si 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)**.

(4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.

(5) 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.

(6) 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. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ŞI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

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

(2) Finisajele trebuie să corespunda exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate.

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

(4) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.

(5) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(6) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz şi alte asemenea).

(7) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește[20]:

a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;

b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale şi orizontale şi ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor şi logiilor etc.;

c. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere şi extindere;

d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

[20] Extras din RLU aferent PUG Municipiul Galați, documentație în curs de aprobare, 22.04.2013

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

(2) 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.

(3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.

(4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

(5) 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.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.

(7) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecominicații, 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.

(8) Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

(9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

(10) 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.

(11) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

(12) Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

(13) 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.

(14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

(15) Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

(3) Este interzisă desfiinţarea sau reducerea suprafeţei spaţiilor verzi publice

(4) Se va acorda o atenţie deosebită spaţiilor libere publice şi semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spaţii pentru repaus, iluminat etc.

(5) Procentul minim recomandabil de spaţiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

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

(7) Pentru siguranţa clădirii, arborii se plantează la o distanţă de cel puţin 3,0m de aceasta.

(8) Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafeţe mari şi să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale şi configuraţii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice şi rezistente la diferenţele de temperatură specifice locului.

(9) Se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apele meteorice de pe alei şi din spaţiile plantate.

(10) Se va avea în vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Se recomandă neîmprejmuirea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri şi celor cu acces public nelimitat.

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

(3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumţia de coproprietate asupra despărţiturilor comune.

(4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum şi a suprafeţelor din policarbonat, tablă, PVC şi alte materiale plastice sau care imită materiale naturale..

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru centre comerciale şi galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) POT maxim = 40%.

(2) Pentru alte destinaţii POT maxim = 50%

ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru centre comerciale şi galerii comerciale de mari dimensiuni (mall) CUT maxim = 0.6%.

(2) Pentru alte destinaţii CUT maxim = 2.5%

(3) În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent

(4) În suprafaţa desfăşurată calculată pentru CUT maxim este inclusă şi suprafaţa mansardelor, precum şi a etajului retras suplimentar, conform art. 12.

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

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior prezentei documentatii s-au elaborat :

- 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
- documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezenta documentatie s-au intocmit urmatoarele studii de fundamentare :

- Plan topografic
- Studiu geotehnic
- Studiu de coexistenta cu LEA 110 kV

1.3.3 Date statistice

Nu este cazul.

1.3.4 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1 Date privind evolutia zonei

Zona de studiu PUZ prezinta caracter mixt si caracter rezidential, cu terenuri construite (in special jumatatea vestica a zonei de studiu), terenuri libere de constructii (imobilul generator PUZ) si cai de circulatie rutiera si amenajari aferente (Str. Traian, Str. Zimbrului si Str. Malul Brates).

Tendinta de dezvoltare a terenurilor imediat invecinate zonei de studiu PUZ inclina catre laturile de locuire, institutii si servicii.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zonele mixte de dezvoltare sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal si contin cu precadere locuinte, servicii generale si comerciale si echipamente publice destinate asigurarii necesarului si deservirii zonelor de locuinte individuale si collective adiacente. Totodata acestea au rolul de a asigura dezvoltarea echilibrata si continuitatea configurativa la nivelul municipiului, prin relationarea principalilor poli de dezvoltare.

Zona studiata prin PUZ este situata in intravilan, in cartierul Traian Nord si se afla in curs de dezvoltare, terenurile fiind in curs de conversie din terenuri arabile in terenuri curti constructii. Se remarca tendinta de conversie functionala dintr-o zona predominant industriala, depozitare si servicii (portiunea sud-vestica a zonei de studiu PUZ), intr-o zona destinata functiunii de locuire si activitati complementare. Terenul care a generat PUZ cu NC 111311 este liber de constructii.

Loturile cuprinse in zona de studiu sunt de suprafata mare si cvasi-regulate.

2.1.3 Potential de dezvoltare

Zona de studiu PUZ prezinta potential de dezvoltare pentru functiuni mixte, de-a lungul Str. Traian si locuire de-a lungul Str. Zimbrului si Str. Malul Brates. Forma si dimensiunile loturilor sunt propice pentru dezvoltarea coerenta a zonei, in baza unui regulament local specific. In mod deosebit imobilul NC 111311 necesita lotizare in vederea dezvoltarii caracterului rezidential.

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se afla in Mun. Galati, in zona central - estica a Cartierului Traian Nord, la est de artera principala Str Traian. Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil prin caile de circulatie Str. Zimbrului (la nord) si Str. Malul Brates (la sud).

Zona de studiu propusa pentru elaborarea PUZ este delimitata dupa cum urmeaza :

- NORD : Str. Zimbrului
- EST : limita posterioara loturi aflate pe Str. Zimbrului
- SUD : Str. Malul Brates
- VEST : Str. Traian

Intravilanul localitatii este situat la cca. 640m fata de zona de studiu PUZ catre est (in zona Lacului Brates) si la cca. 1030m fata de nord (limita cu UAT Vanatori).

2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Zona studiata se afla la est de Strada Traian, artera de deservire de importanta municipala, ce se conecteaza direct la Bulevardul George Cosbuc, Bulevardul Basarabiei si Str. Brailei catre sud si cu UAT Vanatori (DN 26) catre nord. Strada Traian are profil variabil de 19,7-20,6m (14,0m circulatie carosabila, 4,0-5,1m respectiv 1,4-2,0m trotuar).

Zona studiata se afla la sud de Strada Zimbrului, artera de deservire de importanta locala, ce are profil variabil de 12,4-22,4m (6,0m circulatie carosabila, 4,5-9,1m trotuar si spatii verzi, 1,9-6,3m trotuar / parcare).

Zona studiata se afla la nord de Strada Malul Brates, artera de deservire de importanta locala, ce are profil variabil de 6,6-9,1m (drum de pamant neamenajat).

In zona de studiu PUZ nu exista artere cu folosinta exclusiv pietonala. Strada Traian beneficiaza de trasee de transport in comun.

Arterele de circulatie cuprinse in zona de studiu PUZ prezinta echipare edilitara cu retea de apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii.

Zona de studiu PUZ se afla in proximitatea unor institutii de interes general – Statia Meteo Galati (vest), Lacul Brates cu plaja Brates (est), complex en gros Metro Cash & Carry (nord), Serviciul Public Judetean de Administrare a Domeniului Public si Privat Galati (nord) etc.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Relieful

Teritoriul studiat prin PUZ este situat in extremitatea sud-estica a Campiei Covurluiului, marcata de existenta unor coline sculpturale prelungi, parte componenta a subunitatii morfologice Podisul Covurlui ce face parte din unitatea morfologica majora - podisul Moldovei.

Amplasamentul studiat este situat pe zona de terasa medie a Siretului.

2.3.2 Reteaua hidrografica

Mun. Galati este marginit de o serie de corpuri de apa : Lacul Brates la est, Fluviul Dunarea la sud, Raul Siret la sud-vest si Lacul Catusa la vest. In vecinatatea zonei de studiu PUZ se afla Lacul Brates la cca. 640m distanta, catre est.

Zona amplasamentului cercetat se caracterizeaza prin prezenta unei panze de apa subterana cu nivel hidrostatic variabil pe verticala la adancimi mai mari de 15,0m de la cotele actuale ale amplasamentului incintei.

2.3.3 Clima

Zona apartine sectorului de clima temperat-continentala cu nuante excesive (ierni geroase si veri calduroas si secetoase). Teritoriul este influentat direct de masele de aer continental de origine asiatica (iarna – uscate si reci ; vara – calde sau foarte calde si uscate).

Vanturi:

- Vantul dominant sufla cu intensitate moderata din directia NE si N, cu viteze medii cuprinse intre 3,1 si 4,25m/s

Temperatura :

- media anuala = 10,0°C

Precipitatii :

- reduse, oscileaza intre 400 mm si 450 mm anual
- media anuala = 426 mm/an

Adancimea de inghet :

- 1,00 m (conform STAS 6054 / 1977)

2.3.4 Conditii geotehnice

Succesiunea litologica a terenului de fundare de pe amplasament :

F1:

- 0,00m ÷ 0,40m : umplutura de pamant brun, umezita
- 0,40m ÷ 2,70m : loess galben, uscat – tare
- 2,70m ÷ 3,00m : caramida

F2:

- 0,00m ÷ 0,50m : umplutura de pamant brun-cafeniu, umezita
- 0,50m ÷ 6,00m : loess galben putin umezit - vartos la partea superioara si in adancime, uscat - tare

F3:

- 0,00m ÷ 1,70m : umplutura de pamant cafeniu cu zone brune, umezita la partea superioara si uscata in adancime
- 1,70m ÷ 6,00m : loess galben uscat - tare pana la cca. 4,20m si in adancime putin cafeniu, vartos

F4:

- 0,00m ÷ 1,20m : umplutura de pamant cu material granular, umezita la partea superioara si uscata in baza
- 1,20m ÷ 6,00m : loess galben, uscat – tare

F5:

- 0,00m ÷ 1,10m : umplutura de pamant cafeniu, putin umezita la partea superioara
- 1,10m ÷ 6,00m : loess galben vartos pana la cca. 2,30m adancime si uscat - tare in rest

Indici geotehnici :

F1:

- Umiditatea naturala : 8,1% ≤ w ≤ 8,8%
- Limita de curgere : wP = 8,9%
- Limita de framantare : wL = 27,8%
- Indicele de plasticitate : Ip = 18,9%
- Indicele de consistenta : Ic = 1,01

F2:

- Umiditatea naturala : 7,2% ≤ w ≤ 15,5%
- Limita de curgere : 9,7% ≤ wP ≤ 10,8%
- Limita de framantare : 28,9% ≤ wL ≤ 30,9%
- Indicele de plasticitate : 19,2% ≤ Ip ≤ 20,1%
- Indicele de consistenta : 0,77 ≤ Ic ≤ 1,13

F3:

- Umiditatea naturala : 6,1% ≤ w ≤ 12,2%
- Limita de curgere : wP = 11,6%

- Limita de framantare : wL = 32,2%
- Indicele de plasticitate : Ip = 20,6%
- Indicele de consistenta : Ic = 0,97

F4:

- Umiditatea naturala : 7,9% ≤ w ≤ 10,3%
- Limita de curgere : 9,5% ≤ wP ≤ 10,4%
- Limita de framantare : 28,9% ≤ wL ≤ 29,9%
- Indicele de plasticitate : 19,4% ≤ Ip ≤ 19,5%
- Indicele de consistenta : 1,01 ≤ Ic ≤ 1,02

F5:

- Umiditatea naturala : 8,8% ≤ w ≤ 12,8%
- Limita de curgere : 9,1% ≤ wP ≤ 10,3%
- Limita de framantare : 28,7% ≤ wL ≤ 30,1%
- Indicele de plasticitate : 19,6% ≤ Ip ≤ 19,6%
- Indicele de consistenta : 0,87 ≤ Ic ≤ 1,02

Indici generali :

- Densitate in stare naturala : 1391 ≤ ρ (g/cm^3) ≤ 1677
- Densitate in stare uscata : 1312 ≤ ρ_u (g/cm^3) ≤ 1487
- Porozitate : 47,94 ≤ n(%) ≤ 50,04
- Indice porilor : 0,9209 ≤ e ≤ 1,002
- Grad de saturatie : 0,21 ≤ Sr ≤ 0,32

Accidente subterane :

- cu precadere in partea de sud-est a terenului - resturi ale fundatiilor constructiilor despre al caror regim de inaltime initial nu nu se cunosc date si ale caror suprastructuri au fost indepartate de pe amplasament
- posibile conducte si retele hidroedilitare (apa potabila, canalizare, termice), canale betonate, retele electrice etc. ale caror trasee si stare nu se cunosc, dar de care se va tine seama la proiectare (acestea urmand a se devia sau dezafecta, dupa caz)
- nu in ultimul rand accidente de teren - beciuri, hrube si / sau tuneluri sau chiar sisteme de hrube la adancimi variabile, cu dispunere si directii diferite

2.3.5 Riscuri naturale

Zona de studiu PUZ prezinta riscuri din punct de vedere al construibilitatii.

Inundatii :

- Terenul care face obiectul PUZ apartine zonei cu o cantitate maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore, estimata ca fiind 100 - 150mm fara aparitia de inundatii

Alunecari de teren :

- Zona cu risc foarte scazut, cu probabilitate foarte redusa a alunecarilor de teren de tip primare sau reactivate

Risc geotehnic :

- Risc geotehnic moderat - categoria geotehnica 2

2.4 CIRCULATIA

2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz

Tipologia cailor de circulatie :

- arterele de circulatie prezente in zona de studiu PUZ sunt artere de circulatie rutiera, respectiv Strada Traian ce bordeaza zona de studiu la vest, Strada Zimbrului, ce bordeaza zona de studiu la nord si Strada Malul Brates, ce bordeaza zona de studiu la sud
- zona studiata nu prezinta accesibilitate la cai de circulatie navala, feroviara sau aeriana
- zona de studiu nu prezinta circulatii exclusiv pietonale

Categoria tehnica a cailor de circulatie :

- zona de studiu include o portiune a Str. Traian, strada de categoria I - magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum, conform definitiei strazilor din localitatile urbane cf. Ordonanta 43/1997, Sectiunea a II-a, Clasificarea si incadrarea drumurilor, art. 9
- zona de studiu include portiuni din Str. Malul Brates si Str. Zimbrului străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, conform definitiei strazilor din localitatile urbane cf. Ordonanta 43/1997, Sectiunea a II-a, Clasificarea si incadrarea drumurilor, art. 9

Starea fizica a cailor de circulatie :

- Strada Traian si Strada Zimbrului se prezinta in stare fizica buna / medie si au imbracaminte rutiera rigida
- Strada Malul Brates se prezinta in stare fizica rea si nu are imbracaminte rutiera rigida

Dimensionarea cailor de circulatie :

- Strada Traian are profil variabil de 19,7-20,6m (14,0m circulatie carosabila, 4,0-5,1m respectiv 1,4-2,0m trotuar)
- Strada Zimbrului are profil variabil de 12,4-22,4m (6,0m circulatie carosabila, 4,5-9,1m trotuar si spatii verzi, 1,9-6,3m trotuar / parcare); Trotuarul sudic al Strazii Zimbrului este intrerupt de parcarea amenajata la intersectia cu StradaTraian
- Strada Malul Brates are profil variabil de 6,6-9,1m (drum de pamant neamenajat); Strada Malul Brates prezinta un profil necorespunzator traficului motorizat si nemotorizat in ambele sensuri de circulatie

Semnalizare rutiera :

- Strada Traian prezinta semnalizare rutiera cu marcaje la nivelul carosabilului, marcaje pe stalpi si semafoare
- Strada Zimbrului prezinta semnalizare rutiera cu marcaje la nivelul carosabilului si marcaje pe stalpi
- Strada Malul Brates nu prezinta semnalizare rutiera

2.4.2 Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Capacitati de transport :

- Strada Traian si Strada Zimbrului - Transport auto de pana la 8,0 tone pe osia simpla, 14,5 tone pe osia dubla si 20,0 tone pe osia tripla (cf. Lista cuprinzand drumurile publice cu limitele de tonaj admise pentru vehiculele de transport marfa | Ordin 23/1999)

- Strada Malul Brates - Transport auto de pana la 7,5 tone pe osia simpla, de 12,0 tone pe osia dubla si de 16,5 tone pe osia tripla (cf. Lista cuprinzand drumurile publice cu limitele de tonaj admise pentru vehiculele de transport marfa | Ordin 23/1999)

Greutati in fluenta circulatiei :

- Dimensionarea necorespunzatoare a arterei de circulatie Strada Malul Brates
- Lipsa imbracamintii rutiere rigide pe Strada Malul Brates

Incomodari intre tipurile de circulatie :

- Trotuarul sudic de pe Strada Zimbrului este intrerupt de parcarea amenajata la intersectia cu Str.Traian

Incomodari intre tipurile de circulatie si alte functiuni ale zonei :

- Nu este cazul

Necesitati de modernizare a traseelor existente :

- Strada Malul Brates, ce delimiteaza zona de studiu PUZ pe limita de sud a acesteia, nu este modernizata: calea de circulatie este fara imbracaminte rutiera rigida, iar circulatia pietonala nu este amenajata.
- Strada Malul Brates prezinta, punctual, un profil necorespunzator traficului motorizat si nemotorizat in ambele sensuri de circulatie.
- Trotuarul sudic al Str. Zimbrului este intrerupt de parcarea amenajata la intersectia cui Str.Traian.

Necesitati de realizare a unor artere noi :

- Conform documentatiei de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015, in cadrul imobilului NC 111311 este prevazuta realizarea unei noi artere de legatura intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates

Capacitati si trasee ale transportului in comun :

- Str. Traian beneficiaza de transport in comun – linia de autobuz 40 (Bariera Traian – Metro)

Intersectii cu probleme :

- Nu este cazul

Prioritati :

- Modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Traian la profil de 22m (conform profil stradal tip I prezentat in PUZ Traian Nord), cu doua fire de circulatie carosabila pe sens si fasii plantate, piste de biciclisti si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile
- Modernizarea, reprofilarea Str. Zimbrului la profil de 12m (conform profil stradal tip III prezentat in PUZ Traian Nord), cu fire de circulatie carosabila in dublu sens si fasii plantate si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile (solutia propusa prin PUZ Traian Nord va fi adaptata la ampriza existenta a Str. Zimbrului de 12,40m – 22,40m)
- Modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Malul Brates la profil de 12m (conform profil stradal tip III prezentat in PUZ Traian Nord), cu fire de circulatie carosabila in dublu sens si fasii plantate si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Functiuni ale terenurilor din zona de studiu :

- **L – zona de locuit :**
  - **L1 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa conform PUZ si RLU „Traian Nord" Galati
  - **L1b :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica ; autorizarea este posibila pe baza unei documentatii de urbanism de tip PUZ (terenuri cu conditii specifice de parcelare / reparcelare)

- **M – zona cu functiuni mixte :**
  - **MA :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
    - **MA1 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
    - **MA2 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
  - **MB :** Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**
  - Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol
  - Subzona circulatii carosabile si pietonale

Terenuri din zona de studiu :

- Terenurile din zona de studiu PUZ prezinta forma cvasi – regulata de dimensiune medie si mare ; in mare majoritate, zona de studiu prezinta fond construit existent
- Terenul cu NC 111311 care a generat PUZ este liber de constructii

Cai de circulatie rutiera si amenajari aferente :

- Strada Traian are profil variabil de 19,7-20,6m (14,0m circulatie carosabila, 4,0-5,1m respectiv 1,4-2,0m trotuar)
- Strada Zimbrului are profil variabil de 12,4-22,4m (6,0m circulatie carosabila, 4,5-9,1m trotuar si spatii verzi, 1,9-6,3m trotuar / parcare); trotuarul sudic al Strazii Zimbrului este intrerupt de parcarea amenajata la intersectia cu StradaTraian
- Strada Malul Brates are profil variabil de 6,6-9,1m; calea de circulatie este fara imbracaminte rutiera rigida, iar circulatia pietonala nu este amenajata; artera prezinta, punctual, un profil necorespunzator traficului motorizat si nemotorizat in ambele sensuri de circulatie

2.5.2 Relationari intre functiuni

Fondul construit existent in zona de studiu PUZ include cladiri de locuit, institutii si servicii, birouri, cladiri industriale pentru mici activitati productive si depozitare, benzinarii. Imobilul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ (NC 111311) este liber de constructii.

In imediata vecinatate a zonei de studiu PUZ se regasesc zone mixte, zone aferente locuirii colective si individuale, zone pentru institutii publice si servicii, terenuri de sport, spatii pentru agrement, cladiri industriale si spatii de depozitare.

2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Jumatatea vestica a zonei de studiu PUZ prezinta fond construit existent. Loturile respective sunt caracterizate de procent de ocupare al terenurilor (POT) mediu si de coeficient de utilizare a terenurilor (CUT) scazut. Jumatatea estica a zonei de studiu PUZ, respectiv imobilul generator PUZ (NC 111311), este libera de constructii.

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul care a generat necesitatea elaborarii PUZ (NC 111311) este liber de constructii.

Jumatatea vestica a zonei de studiu PUZ prezinta fond construit existent, cu urmatoarele caracteristici:

Regimul de inaltime al cladirilor :

- P (parter inalt) - P+2E+3R

Stare fizica a cladirilor :

- Buna, medie

Structura cladirilor :

- Durabila, semi-durabila

Ierarhizarea cladirilor :

- In zona central – vestica a zonei de studiu PUZ, cladirea cu regim de inaltime P+2E+3R este dominanta de volum si de inaltime

Stilul arhitectural al cladirilor :

- cladiri fara un stil arhitectural remarcabil si fara diversitate stilistica

Imagine urbana :

- imagine urbana majoritar caracterizata de monotonie

Fronturi :

- front discontinuu (cladiri izolate sau cuplate)

Raport fond construit / fond neconstruit :

- grad mediu de ocupare a terenurilor in jumatatea vestica a zonei de studiu PUZ
- fond neconstruit in jumatatea estica a zonei de studiu PUZ
- la nivelul zonei de studiu PUZ, rapostul intre fondul construit si cel neconstruit este scazut

2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In mod specific, in zona de studiu PUZ se regasesc spatii de depozitare si mici activitati productive, benznarii, vulcanizari, spatii comercializare materiale de constructii, spatii comercializare produse alimentare, saloane de evenimente, cladiri pentru alimentatie publica, si cladiri de locuit.

Vecinatatile zonei de studiu PUZ sunt caracterizate de mixitate functionala, in mod deosebit de-a lungul STr. Traian. In zona se regasesc o serie de institutii si servicii, cladiri de cult, terenuri de sport, spatii comerciale, benzinarii, statii intretinere auto, club de karting, hoteluri / pensiuni, servicii de tip spa, piscine etc. Zona de studiu PUZ se situeaza in proximitatea unor obiective de interes municipal – Statia Meteo Galati, Lacul Brates, Serviciul Public Judetean de Administrare a Domeniului Public si Privat Galati, Serviciul Public de Gestionare a Cainilor Fara Stapan Galati etc.

2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi

Sistemul de spatii verzi din zona de studiu PUZ este definit de scuaruri si fasii plantate de-a lungul arterelor Str. Traian, Str. Zimbrului si Str. Malul Brates si de plantatii de incinta.

2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenurile din arealul de studiu PUZ prezinta, conform Studiului geotehnic, urmatoarele riscuri:

- Inundatii : Terenul care face obiectul PUZ apartine zonei cu o cantitate maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore, estimata ca fiind 100 - 150mm fara aparitia de inundatii
- Alunecari de teren : Zona cu risc foarte scazut, cu probabilitate foarte redusa a alunecarilor de teren de tip primare sau reactivate
- Risc geotehnic : Risc geotehnic moderat - categoria geotehnica 2

2.5.8 Principalele disfunctionalitati

- Prezenta loturilor de locuinte individuale si colective mici, ca enclave in zona predominant cu activitati industriale, depozitare si servicii
- O suprafata de cca. 6.000 mp din loturile cuprinse in zona de studiu PUZ, inclusiv din terenul ce a generat PUZ, este neconstruibila fiind cuprinsa in zona de protectie a liniei electrice aeriene (LEA 110kV)

2.6 ECHIPARE EDILITARA

2.6.1 Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

In conformitate cu informatiile extrase din avizele de amplasament ale detinatorilor de retele edilitare solicitate de beneficiar si in conformitate cu datele prezentate in documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015, infrastructura edilitara prezenta in zona de studiu PUZ si in imediata vecinatate a acesteia se prezinta dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa canal :

- Conform Avizului nr. 25686 / 16.09.2021 emis de Apa Canal Galati, Strada Zimbrului este echipata cu retea de apa PEHD De 225mm la nord si PEHD De 110mm la est; Strada Traian este echipata cu retea de apa. Strada Zimbrului este echipata cu retea de canalizare PAFSIN Dn 600mm, Strada Malul Brates este echipata cu conducta OL Dn 300mm, iar Strada Traian este echipata cu conducta PAFSIN Dn 800mm
- Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ nu prezinta bransament la reteaua de alimentare cu apa potabila sau racord la reteaua de canalizare

Alimentarea cu energie electrica :

- Conform Avizului nr. 3050210905582 / 08.09.2021 emis de SDEE MUNTENIA NORD, Strada Zimbrului este echipata cu retea de energie electrica LES 6kV si LES 20kV. In zona de nord si de est a zonei de studiu se gasesc retele si stalpi de retea de alimentare cu energie electrica LEA 110kV
- Terenul studiat este strabatut pe zona de nord de retele de alimentare cu energie electrica LEA 110kV
- Conform avizului Nr. 9314 / 02.09.2021 emis de TRANSELECTRICA, imobilul generator PUZ este situat a o distanta de cca. 6397m fata de statia 400/110/20 kV Smardan
- Strada Traian este echipata cu retea de energie electrica
- Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ nu prezinta bransament subteran la reteaua de alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu gaze naturale :

- Conform Avizului nr. 316.735.392 / 02.09.2021 emis de Distrigaz Sud Retele, Strada Zimbrului este echipata cu retea de distributie a gazelor naturale PE 125 RP, iar pentru Strada Malul Brates este proiectata o retea de gaze naturale PE 90 RP
- Strada Traian este echipata cu retea de distributie a gazelor naturale
- Conform avizului Nr. ETBR 74527 / 04.10.2021 emis de TRANSGAZ, zona de studiu PUZ este situata la distanta de cca. 1600m fata de conducta de gaze Dn 400mm racord SRM Galati
- Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ nu prezinta bransament subteran la reteaua de distributie gaze naturale

Incalzire si apa calda de consum :

- Conform avizului Nr. 4084 / 31.08.2021 emis de CALORGAL SA Galati, societatea nu are in exploatare retele de apa calda de consum si incalzire in zona de studiu PUZ.

Alimentare cu energie termica :

- Conform cu avizul Nr. 2731 / 16.09.2021, societatea ELECTROCENTRALE Galati SA nu are retele de apa fierbinte in zona de studiu PUZ.

Telefonizare :

- Conform Avizului nr. 375/30.08.2021 emis de Telekom Romania Communications, Strada Zimbrului este echipata cu retea de telecomunicatii

Transport urban :

- Conform avizului Nr. 13149 / 20.09.2021 emis de TRANSURB SA Galati, societatea nu detine retele de utilitati in zona imobilului generator PUZ.
- Str. Traian beneficiaza de transport in comun – linia de autobuz 40 (Bariera Traian – Metro)

Iluminat public :

- Conform Avizului nr. 77/09.09.2021 emis de Flash Lighting Services, Strada Zimbrului si Strada Malul Brates sunt echipate cu retea de energie electrica LEA 0,4kV

2.6.2 Principalele disfunctionalitati

O suprafata de cca. 6.000 mp din loturile cuprinse in zona de studiu PUZ, inclusiv din terenul ce a generat PUZ, este neconstruibila fiind cuprinsa in zona de protectie a liniei electrice aeriene (LEA 110kV)

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 Relatia cadru natural – cadru construit

Terenurile din jumatatea vestica a zonei de studiu PUZ prezinta fond construit existent. Terenul generator PUZ, ce ocupa jumatatea estica a zonei de studiu PUZ este liber de constructii. Procentul de ocupare al terenurilor adiacente Str. Traian este mediu, iar coeficientul de utilizare este in general scazut. La nivel general, zona de studiu PUZ prezinta inclinatie a terenului orientata de la nord catre sud, insa diferenta de nivel este mica.

Zona studiata prin PUZ nu se afla in proximitatea unor zone de interes natural, sau zone protejate, care sa intervina in modul de organizare urbanistica a arealului studiat prin PUZ.

2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Riscuri naturale :

- Inundatii :Terenul care face obiectul PUZ apartine zonei cu o cantitate maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore, estimata ca fiind 100 - 150mm fara aparitia de inundatii
- Alunecari de teren :Zona cu risc foarte scazut, cu probabilitate foarte redusa a alunecarilor de teren de tip primare sau reactivate
- Risc geotehnic :Risc geotehnic moderat - categoria geotehnica 2

Riscuri antropice :

- Constructii situate in zona de protectie a LEA 110 kV (portiunea nord-vestica a zonei de studiu PUZ)
- Surse de poluare : Str. Traian, artera de circulatie majora la nivelul Mun, Galati, reprezinta sursa de poluare fonica, poluare cu praf si poluare cu noxe generate de traficul intens

2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Cai de comunicatie :

- Strada Zimbrului are profil variabil de 12,4-22,4m (6,0m circulatie carosabila, 4,5-9,1m trotuar si spatii verzi, 1,9-6,3m trotuar / parcare); Trotuarul sudic al Strazii Zimbrului este intrerupt de parcarea amenajata la intersectia cu StradaTraian
- Strada Malul Brates are profil variabil de 6,6-9,1m; calea de circulatie este fara imbracaminte rutiera rigida, iar circulatia pietonala nu este amenajata; artera prezinta, punctual, un profil necorespunzator traficului motorizat si nemotorizat in ambele sensuri de circulatie

Echipare edilitara :

- O suprafata de cca. 6.000 mp din loturile cuprinse in zona de studiu PUZ, inclusiv din terenul ce a generat PUZ, este neconstruibila fiind cuprinsa in zona de protectie a liniei electrice aeriene (LEA 110kV)

2.7.4 Evidentierea zonelor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.5 Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1 Optiunile populatiei si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Conform "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015, pentru dezvoltarea urbanistica si cresterea calitatii vietii populatiei din localitate se desprind urmatoarele cerinte principale :

- Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim izolat, cuplat sau insiruit, in functie de specificul zonei si de prevederile prezentului R.L.U.
- Se vor respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a I.S.U.
- Se interzice edificarea oricaror constructii in interiorul zonelor neconstruibile (zonele cu interdictie temporara sau definitiva de construire)
- Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor strazi, realizarea unor noi circulatii auto sau pietonale, modernizarea intersectiilor si realizarea parcajelor
- Este obligatorie asigurarea a cel putin unui acces carosabil pentru fiecare parcela
- Cladirile cu destinatie rezidentiala (locuinte colective sau individuale), precum si cladirile destinate activitatilor economice (industrial, servicii, comert, turism etc.) vor fi prevazute cu recipienti pentru colectarea deseurilor si, preponderent pentru colectarea selectiva
- Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona
- Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala
- Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului

Tendinta de dezvoltare a terenurilor din zona de studiu PUZ inclina catre zona de locuire, depozitare, industrie, servicii si comert, loturile fiind in general de dimensiune medie si mare. Se remarca nevoia de extindere a infrastructurii edilitare.

2.8.2 Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

Investitia propusa de beneficiar se aliniaza cu permisivitatile functionale impuse prin documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015. Propunerea de dezvoltare a zonei cu locuire si dotari de proximitate respecta tendinta generala de dezvoltare a zonei. Prin documentatia PUZ ce va urma se va defini un regulament specific unei zone de locuit si servicii conexe si se vor reglementa caile de circulatie care bordeaza zona de studiu PUZ.

Pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului, obiectivele documentatiei PUZ sunt :

- Lotizarea imobilului NC 111311
- Completarea functiunilor si indicatorilor si modificarea permisivitatilor functionale
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice noilor zone functionale tinand cont si de forma si dimensiunile loturilor
- Reglementarea cailor de acces rutiere si pietonale conform reglementarilor locale in vigoare
- Extinderea retelelor edilitare de apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concluziile ridicarii topografice :

- zona de studiu PUZ are cote de nivel cuprinse in intervalul de valori 60,64 - 68,79m care descriu o panta orientata nord-sud, iar treimea sudica a amplasamentului are o panta orientata est-vest

Concluziile studiului geotehnic :

- se remarca denivelari locale ca rezultat al unor excavari anterioare cu depozitari ale materialului excavat adiacent zonelor excavate; in zona excavata din partea de sud-est a terenului, apele de orice natura se acumuleaza devenind sursa de umezire pentru terenul din jur, umezirea producandu-se sub diferite unghiuri. Datorita umezirilor suplimentare terenul cu sensibilitate mare la umezire sufera modificari ireversibile ale parametrilor geotehnici
- pe limita vestica si anume in partea de sud, pe cca. 1 00m, exista un taluz cu inaltime maxima de cca. 3,00m si care scade de la sud la nord
- in extremitatea sud-vestica a terenului, adiacent taluzului mentionat in prezent exista acumulari de apa care au ca sursa deversari din incinta adiacenta din partea de vest situata la partea superioara a taluzului
- in extremitatea de nord exista resturi ale unei platforme betonate
- se va tine seama de existenta unor probabile accidente de teren, ceea ce presupune pe viitor o investigatie amanuntita a viitoarelor zone care se vor construi, inclusiv perimetral acestora pe o zona de garda de cca. 4m
- presiune conventionala este de 100kPa
- toate umpluturile eterogene existente pe amplasamentul aferente amprentelor viitoarelor construtii si a suprafetelor care vor necesita sistematizare, se vor indeparta obligatoriu de pe amplasament, acestea fiind de asemenea improprii ca material de umplutura
- daca sapaturile pentru atingerea adancimii constructive nu vor putea fi executate in taluz, cu pante corespunzatoare, se vor prevedea lucrari de sprijinire ce vor fi dimensionate in functie de valoarea impingerii active a pamantului - terenul natural in conditii statice si dinamice si se va tine seama de eventualele suprasarcini si/sau vibratii la nivelul terenului
- in cazul unor eventuale inmuieri insemnate, uscari excesive (exfolieri), remanieri prin sapare, inghet etc. ale materialului coeziv natural vor trebuie inlaturate partile afectate si inlocuite cu loess sau cu beton slab – torcret
- Pentru o comportare corespunzatoare in timp a unor viitoare constructii este necesar sa se prevada urmatoarele:
  - evitarea inundarii viitorului amplasament sistematizat in perioadele cu precipitatii abundente
  - adoptarea unor solutii constructive care sa nu fie sensibile la deformatiile terenului de fundare
  - vor fi prevazute epuizmente corespunzatoare
- Obligatoriu imediat dupa incheierea lucrarilor la infrastructura se impune executarea umpluturilor controlate pentru aducerea terenului la cotele de sistematizare impuse prin proiect de specialitate
- La proiectare, executie si exploatare, se vor prevedea masuri pentru evitarea posibilitatilor de aparitie a tasarilor terenului de fundare, astfel:
  - sistematizarea pe verticala si in plan a terenului. Sistematizarea va trebui sa asigure o indepartare rapida a apelor de precipitatii cazute sau scurse spre amplasamente, a impiedicarii stagnarii acestora si patrunderii lor la fundatiile constructiei, in afara amplasamentului, spre un emisar in functiune
  - introducerea grupata in canal de protectie controlabil a tuturor retelelor sau conductelor hidroedilitare, purtatoare de apa rece, apa calda si canalizare, cu respectarea normelor tehnice specifice

- toate conductele purtatoare de apa din zona se vor verifica, remedia sau vor fi inlocuite si nu in ultimul rand se vor ecrana cele care nu sunt in functiune
- categoria geotehnica a lucrarii este 2, ceea ce corespunde unui risc geotehnic moderat

Concluziile studiului de coexistenta :

- Avand in vedere ca terenului cu destinatia construirii de locuinte individuale si dotari aferente se afla partial in zona de siguranta a LEA 110kV se recomanda ca in aceasta zona sa nu se amplaseze constructii.
- In caz contrar, amplasarea unor obiective in zona de siguranta, se poate realiza pe baza unei analize de risc, cu acordul tuturor partilor implicate, conform capitol IV, art. 33 din norma tehnica anexa la Ordinul nr. 239/2019, completat de ordinul 225/2020.
- In concluzie se poate emite aviz de amplasament favorabil pentru PUZ, conditionat de:
  - Inlocuirea conductorului activ innadit – faza R (circuit C2 - LEA 110kV d.c. FILESTI – SNG GALATI) cu sectiunea de 185/32 mmp de la stalpii 38 – 39.
  - In zona de siguranta si protectie a LEA 110kV d.c. FILESTI – SNG GALATI si FILESTI – LAMINOR se pot realiza constructii cu inaltime maxima de 5,50 m, pe baza unei analize de risc, cu acordul tuturor partilor implicate, conform capitol IV, art. 33 din norma tehnica anexa la Ordinul nr. 239/2019, completat de ordinul 225/2020.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

3.2.1 Cai de comunicatie

In conformitate cu documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, pentru zona de studiu se definesc urmatoarele reglementari, in ceea ce priveste caile de comunicatie:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- in cazul fronturilor continue la strada/ constructiilor ce formeaza curti interioare se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu latime minima de 3,0m si inaltime de 3,5m
- accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare
- se recomanda amplificarea circulatiei pietonale prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni

In conformitate cu documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015, pentru zona de studiu se definesc urmatoarele reglementari generale, in ceea ce priveste caile de comunicatie :

- este obligatorie asigurarea a cel putin unui acces carosabil pentru fiecare parcela ; de regula, acest acces se va realiza direct din drumul public si va avea o latime minima de 4,00m, in conformitate cu profilele transversale stabilite prin PUZ Traian Nord, precum si cu configuratia recomandata a retelei stradale
- in mod exceptional, doar pentru unele zone dedicate locuirii, se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public ; latimea minima a drumului de servitute va avea 4,0m
- in toate situatiile, caracteristicile acestor accese trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor

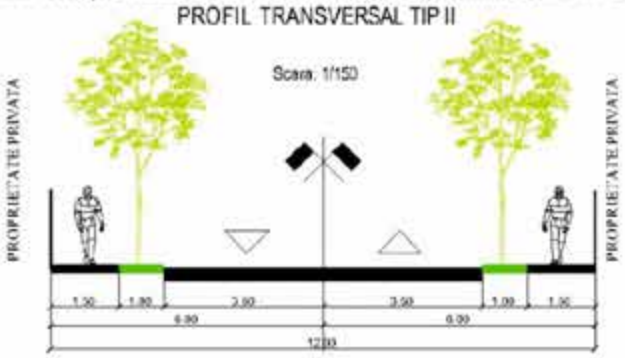
- se va acorda o atentie sporita acestui aspect in cazul constructiilor publice ; pentru constructiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere
- pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
- accesele pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special celor privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public
- in cazul cladirilor insiruite, este obligatorie asigurarea unui acces (prin gang sau circulatie publica) in zona din spate a parcelei
- stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare ; pentru locuinte / apartamente cu suprafata utila sub 100 mp se va asigura min. 1 loc de parcare / locuinta (apartament) si pentru cele cu suprafata utila peste 100 mp se vor asigura min. 2 locuri de parcare / locuinta (apartament)

Totodata, documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015, defineste urmatoarele reglementari specifice pentru zona de studiu, in ceea ce priveste caile de comunicatie :

- Strada Traian este prevazuta a fi modernizata, reprofilata si supralargita conform cu profilul transversal tip I :

NOTA : In zonele unde este necesar, ampriza poate scadea la 20m prin renuntarea locala la plantatia de aliniament

- Str. Zimbrului este prevazuta a fi modernizata si reprofilata conform cu profilul transversal tip II :

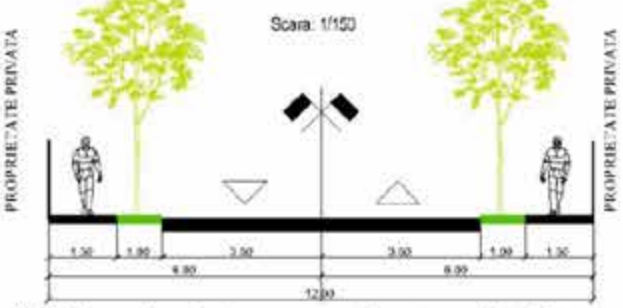


NOTA : In zonele unde este necesar, ampriza poate scadea la 10,0m prin renuntarea locala la plantatia de aliniament

- Str. Malul Brates este prevazuta a fi modernizata, reprofilata si supralargita conform cu profilul transversal tip II :

PROFIL TRANSVERSAL TIP II

Scara: 1/150

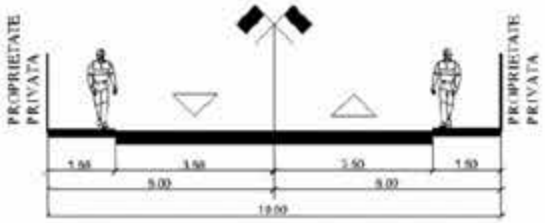


NOTA : In zonele unde este necesar, ampriza poate scadea la 10,0m prin renuntarea locala la plantatia de aliniament

- In cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborarii PUZ este prezavuta definirea unei noi artere de circulatie, conform cu profilul transversal tip III :

PROFIL TRANSVERSAL TIP III

Scara: 1/150



NOTA: In zonele unde este necesar, ampriza poate scadea la 8,0 m prin ingustarea locala a carosabilului la 6,0 m si a trotuarelor la 1,0m

Prezenta documentatie PUZ preia reglementarile privind caile de circulatie propuse prin documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015 si le adapteaza la conditiile specifice locale. Legatura propusa intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates, pe directia nord-sud, este preluata in cadrul propunerilor prezentei documentatii PUZ, printr-o formula care sa asigure conditiile de construibilitate si accesibilitate a loturilor ce se vor realiza in baza reglementarilor PUZ. Conexiunea carosabila va fi de uz si de interes privat pentru terenul ce a generat PUZ.

3.2.2 Relatiile zonei studiate cu localitatea si cu zonele vecine

Zona studiata se afla in Mun. Galati, in zona central - estica a Cartierului Traian Nord, la est de artera principala Str Traian, bordata de Str. Zimbrului la nord, de Str. Malul Brates la sud si de Str. Traian la vest. Arterele Zimbrului si Malul Brates deservesc cartierul Traian Nord pe directia est-vest, asigurand legatura intre artera principala Str. Traian si jumatatea estica a cartierului Traian Nord, catre Lacul Brates.

Str. Traian (DN 26) este artera de referinta la nivelul Mun. Galati, ce traverseaza orasul integral pe directia nord-sud, asigurand legatura intre Fluviul Dunarea si nordul Judetului Galati. Legaturi directe principale se concretizeaza intre Mun. Galati si Com. Vanatori (a nord).

Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ este accesibil prin caile de circulatie Str. Zimbrului (la nord) si Str. Malul Brates (la sud).

3.2.3 Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

In conformitate cu documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015 zona de studiu cuprinde terenuri ce fac parte din UTR 1 – zona mixta de dezvoltare – Traian Nord, cu urmatoarele utilizari :

- Utilizari admise :
  - locuinte individuale si colective
  - constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii
  - constructii administrative si birouri
  - constructii financiar bancare
  - constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor
  - institutii, servicii si echipamente publice
  - servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante
  - constructii invatamant
  - constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice)
  - constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri
  - parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
  - spatii publice, pietonale, spatii verzi
  - constructii aferente echipamentelor edilitare
- Functiuni existente si mentinute :
  - activitati productive in unitati dispersate
  - activitati agrozootehnice
  - spatii verzi
  - constructii aferente echipamentelor tehnico - edilitare
  - terenuri cu destinatie speciala
- Utilizari admise cu conditionari :
  - se recomanda ca in cazul constructiilor de locuinte individuale si colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public- spatii comerciale, expozitionale, etc.
  - se recomanda ca in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente
  - se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca, in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei; in acest caz, se recomanda dezvoltarea unor functiuni publice / echipamente publice
  - pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala
  - pentru unitatile de alimentatie publica se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/ sau colective) numai cu conditia asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului

In conformitate cu documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015, zona de studiu cuprinde terenuri ce fac parte din urmatoarele zone functionale :

- **L – zona de locuit :**
  - **L1 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa conform PUZ si RLU „Traian Nord" Galati

- **L1b** : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica ; autorizarea este posibila pe baza unei documentatii de urbanism de tip PUZ (terenuri cu conditii specifice de parcelare / reparcelare)

- **M – zona cu functiuni mixte :**
  - **MA** : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
    - **MA1 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)
    - **MA2 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)
  - **MB** : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii

- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**
  - Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol
  - Subzona circulatii carosabile si pietonale

Prin prezenta documentatie PUZ se genereaza mutatii in ceea ce priveste folosinta terenurilor, respectiv **terenul NC 111311** se modifica din L1b – subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica; autorizarea este posibila pe baza unei documentatii de urbanism tip PUZ (terenuri cu conditii specifice de parcelare/reparcelare) in **L2 – subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil**

Astfel, se propune instituirea unui UTR nou, respectiv UTR 1.1, introducerea unor zone functionale noi si modificarea unor zone functionale existente :

- Terenuri din zona functionala **L – zona de locuit**, subzona **L1 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa** si subzona **L2 : subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil**, cu urmatoarele utilizari :
  - Utilizari admise :
    - locuinte individuale, semicolective si colective cu regim maxim de inaltime P+2E+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
    - gradinite
    - spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
    - parcaje la sol si subterane
    - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte
  - Utilizari admise cu conditionari :
    - functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren.
    - pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului.

- schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor in servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi, intre orele 8.00 si 18.00 (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)
- schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor

- Terenuri din zona functionala **M – zona cu functiuni mixte,** subzona **M1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic),** subzona **M2 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)** si subzona **M3 : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii**, cu urmatoarele utilizari :
  - Utilizari admise :
    - servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
    - sedii ale unor companii
    - servicii financiar-bancare si de asigurari
    - centre culturale, muzee, spatii expozitionale (altele decat showroom)
    - M1 si M2 : comert en-detail, showroom-uri si altele asemenea
    - M3 : comert en-detail si en-gros
    - M3 : centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri si altele asemenea
    - alimentatie publica
    - hoteluri si alte facilitati de cazare
    - cnstructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala
    - spatii de comercializare / reparatii / intretinere auto
    - statii de carburanti
    - circulatii pietonale majore de tip promenada si circulatii pietonale de legatura intre obiective economice si sociale
    - spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
    - parcaje la sol, supraterane si subterane
    - locuinte individuale sau colective
    - locuinte de serviciu
  - Utilizari admise cu conditionari :
    - M1 si M2 : activitati de depozitare - maxim 500 mp suprafata desfasurata
    - M3 : activitati de depozitare - maxim 2500 mp suprafata desfasurata
    - M1 si M2 : mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 250 mp suprafata desfasurata
    - M3 : mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 500 mp suprafata desfasurata
    - M1 si M2 : Comert en-detail, in cladiri cu o suprafata construita la sol de cel mult 200mp

- Terenuri din zona functionala **V – zona spatii verzi**, cu urmatoarele utilizari :
  - Utilizari admise :
    - spatii plantate
    - spatii plantate cu rol de protectie
    - circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale L – ZONA DE LOCUIT si M – ZONA MIXTA (fiecare cu subzonele functionale aferente)
    - amenajari pentru odihna
    - spatii pentru administrare si intretinere
    - constructii si instalatii tehnice
  - Utilizari admise cu conditionari :
    - nu este cazul
- Terenuri din zona functionala **Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente,** subzona **dedicata amenajarii parcajelor la sol** si subzona **circulatii carosabile si pietonale**, cu urmatoarele utilizari :
  - Utilizari admise :
    - circulatii carosabile
    - circulatii pietonale
    - 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
  - Utilizari admise cu conditionari :
    - pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
    - spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
    - incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie

3.2.4 Lucrari majore prevazute in zona

In conformitate cu documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015 in cadrul zona de studiu nu sunt prevazute lucrari majore.

In conformitate cu documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015, in zona de sunt prevazute interventii la nivelul cailor de circulatie, respectiv :

- Strada Traian este prevazuta a fi modernizata, reprofilata si supralargita conform cu profilul transversal tip I (ampriza de 22m, cu doua fire de circulatie carosabila pe sens si fasii plantate, piste de biciclisti si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile)
- Str. Zimbrului este prevazuta a fi modernizata si reprofilata conform cu profilul transversal tip II (ampriza de 12m, cu circulatie carosabila in dublu sens si fasii plantate si trotuare o parte si de alta a partii carosabile)

- Str. Malul Brates este prevazuta a fi modernizata, reprofilata si supralargita conform cu profilul transversal tip II (ampriza de 12m, cu circulatie carosabila in dublu sens si fasii plantate si trotuare o parte si de alta a partii carosabile)
- In cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborarii PUZ este prevazuta definirea unei noi artere de circulatie, conform cu profilul transversal tip III (ampriza de 10m, cu circulatie carosabila in dublu sens si trotuare o parte si de alta a partii carosabile) ; aceasta artera este propusa pentru asigurarea unei conexiuni suplimentare intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates, pe directia nord-sud

Prezenta documentatie PUZ preia reglementarile privind caile de circulatie propuse prin documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015 si le adapteaza la conditiile specifice locale. Legatura propusa intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates, pe directia nord-sud, este preluata in cadrul propunerilor prezentei documentatii PUZ, printr-o formula care sa asigure conditiile de construibilitate si accesibilitate a loturilor ce se vor realiza in baza reglementarilor PUZ. Conexiunea carosabila va fi de uz si de interes privat pentru terenul ce a generat PUZ.

3.2.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

In conformitate cu documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, in materie de echipare edilitara, sunt prevazute urmatoarele :

- toate construcţiile noi sau reabilitate vor fi racordate la reţelele edilitare publice de apă, canalizare
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spaţiile accesibile publicului la reţeaua de canalizare
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă şi o reţea de videocomunicaţii conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branşament la reţeaua cablată
- toate reţelele edilitare vor fi amplasate în subteran
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale
- în conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile

In conformitate cu documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015, in materie de echipare edilitara, sunt prevazute urmatoarele :

- este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona
- autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. In mod exceptional, este permisa asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reteaua publica
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. In cazul cladirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publica
- in scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice lucrarile de constructii pentru realizarea/ inlocuirea / extinderea retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare

- liniile electrice aeriene de medie tensiune al caror traseu nu se afla pe domeniul public, este necesar sa fie inlocuite cu linii electrice subterane ; pana la montarea retelelor electrice aeriene in subteran se va respecta distanta de protectie si distanta de siguranta impusa de lege(conform NTE-003/04/00)
- la executarea retelelor electrice se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte: apa, canalizare, cabluri electrice, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare pentru montarea acestora, precum si distantele de siguranta intre aceste retele, cu respectarea distantelor de securitate prevazute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura", precum si distantele prevazute in Normativul NTE007- 2008
- alimentarea constructiilor cu energie electrica in sistem individual este recomandata prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii
- se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecominicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera ; montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor ; in mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente retelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012
- la proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice
- alimentarea constructiilor cu energie electrica in sistem individual este recomandata prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis
- se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV
- in zonele cu lotizari neconstruite se va asigura extinderea retelelor edilitare pe traseul drumurilor publice, dimensionate pentru capacitatea totala a viitorilor consumatori ; executarea retelelor subterane se va realiza anterior modernizarii strazilor
- se recomanda proiectarea combinata, respectiv amenajarea de bazine de retentie a apelor din precipitatii in zonele de spatiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atat varfurile precipitatiilor cu caracter torential produse in ultimul deceniu cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007
- autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare(zone de protectie, distante de siguranta etc.) ; amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora

3.2.6 Protectia mediului

In conformitate cu documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, in materie de masuri privind protectia mediului, sunt prevazute urmatoarele :

- se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea şi completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecţia mediului, respectiv: schimbarea destinaţiei terenurilor amenajate ca spaţii verzi şi/sau prevăzute ca atare în PUG, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora
- este interzisă micşorarea spaţiilor verzi sau tăierea arborilor, exploatarea florei şi vegetaţiei plantate, care împiedică regenerarea şi dezvoltarea lor normală şi influenţează în mod negativ echilibrul ecologic.
- recomandari privind gestiunea deseurilor :
  - relocarea activitatilor cu impact semnificativ asupra mediului (colectare deseuri feroase si neferoase) din zona destinata locuirii, Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor, cap. 12 – Protectia sanatatii populatiei si a mediului, art. 20 - Gestionarea deseurilor, prevede ca aceste activitati trebuie sa se realizeze fara a pune in pericol sanatatea umana si fara a dauna mediului, in special :
    - fara a genera riscuri pentru aer, apa, sol, fauna sau flora
    - fara a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor
    - fara a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special
  - respectarea prevederilor art. 5 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, conform caruia :
    - unităţile cu capacitate mică de producţie, comerciale şi de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot, vibraţii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor ; distanţa se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii, reprezentând limita suprafeţei unităţii respective ; pentru unităţile susmenţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare
    - se interzice schimbarea destinaţiei funcţionale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită
- pentru construcţiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din RGU, prin ordin comun al miniştrilor industriei, agriculturii şi alimentaţiei, apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, sănătăţii, transporturilor, apărării naţionale şi de interne, se va solicita autorizaţia de construire în conformitate cu condiţiile impuse prin acordul de mediu ; riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului
- pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot şi vibraţii se instituie zone de protecţie sanitară (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

In conformitate cu documentatia de urbanism "PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015, in materie de masuri privind protectia mediului, sunt prevazute urmatoarele :

- pe teritoriul studiat, aferent PUZ „Traian Nord" Galati, este permisa autorizarea construirii, conform legii 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare
- procesul de colectare a deseurilor va avea in vederea evacuarea deseurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice si activitati economice corespunzator normelor si legislatiei in vigoare

- cladirile cu destinatie rezidentiala (locuinte colective sau individuale), precum si cladirile destinate activitatilor economice (industrial, servicii, comert, turism etc.) vor fi prevazute cu recipienti pentru colectarea deseurilor si, preponderent pentru colectarea selectiva
- operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta PUZ „Traian Nord" trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
- colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin racordare la reteaua de canalizare si vor fi epurate in statia de epurare a municipiului
- se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale
- se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului
- in arealul PUZ „Traian Nord" nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3.1 Relationarea cu formele de relief

Zona de studiu PUZ prezinta terenuri relativ uniforme si cu inclinatie mica, astfel ca nu exista forme de relelief care sa intervina in modul de organizare urbanistica a terenurilor. Pentru sistematizarea locala a terenului, se vor urmari recomandarile studiului geotehnic si prezentat la punctul ***3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare***, cu respectarea conditiilor de construibilitate prezentate la punctul ***3.3.3 Construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.***

Zona de studiu PUZ se afla la aproximativ 260m fata de taluzul aferent Lacului Brates si nu necesita masuri speciale de stabilizare a terenului.

3.3.2 Prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate (dupa caz)

In cadrul zonei de studiu PUZ se regasesc scuaruri si fasii plantate de-a lungul arterelor de circulatie Str. Traian, Str. Malul Brates si Str. Zimbrului.

Zona de studiu PUZ nu cuprinde oglinzi de apa. La aproximativ 260m fata de limita de studiu PUZ, catre est, se regaseste Lacul Brates.

Se propune dezvoltarea sistemului de spatii verzi prin suplimentarea arterelor Str. Traian, Str. Zimbrului si Str. Malul Brates cu fasii plantate si instituirea unor noi reglementari de amenajare a spatiilor plantate in incinta. Astfel, se propune instituirea zonei functionale **V – zona spatii verzi**.

Zona functionala propusa **V – zona spatii verzi**, are suprafata totala de 0,15ha (1,90% din suprafata zonei de studiu PUZ).

In ceea ce priveste spatiile plantate din interiorul incintelor, conform Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent prezentei documentatii PUZ, pentru restul de zone functionale propuse, situatia spatiilor verzi se prezinta dupa cum urmeaza :

- Terenuri din subzona functionala **L1 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa** :
  - minim 20% din suprafata parcelelor : 20% x 0,66ha = 0,132ha
- Terenuri din subzona functionala **L2 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil** :
  - minim 20% din suprafata parcelelor : 20% x 2,34ha = 0,468ha
- Terenuri din subzona functionala **M1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)** :
  - minim 20% din suprafata parcelelor : 20% x 0,12ha = 0,024ha

- Terenuri din subzona functionala **M2 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)** :
  - minim 20% din suprafata parcelelor : 20% x 0,31ha = 0,062ha
- Terenuri din subzona functionala **M3 : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii** :
  - minim 20% din suprafata parcelelor : 20% x 2,54ha = 0,508ha

Suprafata totala de spatii verzi in interiorul incintelor in zona de studiu PUZ va fi de minim 1,194 ha.

Suprafata totala de spatii verzi la nivelul zonei de studiu PUZ, incluzand spatiile verzi publice si cele din interiorul incintelor va fi de 1,344 ha.

In ceea ce priveste numarul preconizat de locuitori pentru zona de studiu PUZ, situatia se prezinta astfel :

- Terenuri din subzona functionala **L1 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa** :
  - aproximativ 100 locuitori / hectar : 100 x 0,66ha = 66 locuitori
- Terenuri din subzona functionala **L2 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil** :
  - aproximativ 100 locuitori / hectar : 100 x 2,34ha = 234 locuitori
- Terenuri din subzona functionala **M1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)** :
  - aproximativ 25 locuitori / hectar: 50 x 0,12ha = 3 locuitori
- Terenuri din subzona functionala **M2 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)** :
  - aproximativ 25 locuitori / hectar: 50 x 0,31ha = 8 locuitori
- Terenuri din subzona functionala **M3 : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii** :
  - aproximativ 10 locuitori / hectar: 10 x 2,54ha = 26 locuitori
- Terenuri din zona functionala **V – zona spatii verzi** :
  - nu este cazul : 0 locuitori
- Terenuri din zona functionala **Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente** :
  - nu este cazul : 0 locuitori

In zona de studiu PUZ se preconizeaza in total 337 locuitori.

Suprafata minima de spatiu verde necesara pentru locuitorii preconizati (echivalentul a 20mp / locuitor) este de 6740mp (0,674 ha).

Suprafata reala de spatiu verde pe cap de locuitor rezultata pentru 337 locuitori preconizati este de 39,881mp / locuitor (0,00398ha). Suprafata de spatiu verde pe cap de locuitor satisface cerinta de minim 20 mp / locuitor impusa de Legea 24 / 2007.

Totodata, conform OUG nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea şi completarea OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, Articolul II, Alin. (1) Autoritatile administraţiei publice locale au obligaţia de a asigura din terenul intravilan o suprafaţă de spaţiu verde de minimum 20mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, şi de minimum 26mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.

Conform demonstratiei de mai sus, suprafata reala de spatiu verde pe cap de locuitor rezultata pentru 382 locuitori preconizati este de 37,539mp / locuitor (0,00375ha). Suprafata de spatiu verde pe cap de locuitor satisface cerinta de minim 26 mp / locuitor impusa de OUG nr. 114 din 17 octombrie 2007.

3.3.3 Construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului

Concluzii, conditii de fundare si recomandari :

- se remarca denivelari locale ca rezultat al unor excavari anterioare cu depozitari ale materialului excavat adiacent zonelor excavate; in zona excavata din partea de sud-est a terenului, apele de orice natura se acumuleaza devenind sursa de umezire pentru terenul din jur, umezirea producandu-se sub diferite unghiuri. Datorita umezirilor suplimentare terenul cu sensibilitate mare la umezire sufera modificari ireversibile ale parametrilor geotehnici
- pe limita vestica si anume in partea de sud, pe cca. 1 00m, exista un taluz cu inaltime maxima de cca. 3,00m si care scade de la sud la nord
- in extremitatea sud-vestica a terenului, adiacent taluzului mentionat in prezent exista acumulari de apa care au ca sursa deversari din incinta adiacenta din partea de vest situata la partea superioara a taluzului
- in extremitatea de nord exista resturi ale unei platforme betonate
- se va tine seama de existenta unor probabile accidente de teren, ceea ce presupune pe viitor o investigatie amanuntita a viitoarelor zone care se vor construi, inclusiv perimetral acestora pe o zona de garda de cca. 4m
- presiune conventionala este de 100kPa
- toate umpluturile eterogene existente pe amplasamentul aferente amprentelor viitoarelor construtii si a suprafetelor care vor necesita sistematizare, se vor indeparta obligatoriu de pe amplasament, acestea fiind de asemenea improprii ca material de umplutura
- daca sapaturile pentru atingerea adancimii constructive nu vor putea fi executate in taluz, cu pante corespunzatoare, se vor prevedea lucrari de sprijinire ce vor fi dimensionate in functie de valoarea impingerii active a pamantului - terenul natural in conditii statice si dinamice si se va tine seama de eventualele suprasarcini si/sau vibratii la nivelul terenului
- in cazul unor eventuale inmuieri insemnate, uscari excesive (exfolieri), remanieri prin sapare, inghet etc. ale materialului coeziv natural vor trebuie inlaturate partile afectate si inlocuite cu loess sau cu beton slab – torcret
- Pentru o comportare corespunzatoare in timp a unor viitoare constructii este necesar sa se prevada urmatoarele:
  - evitarea inundarii viitorului amplasament sistematizat in perioadele cu precipitatii abundente
  - adoptarea unor solutii constructive care sa nu fie sensibile la deformatiile terenului de fundare
  - vor fi prevazute epuizmente corespunzatoare
- Obligatoriu imediat dupa incheierea lucrarilor la infrastructura se impune executarea umpluturilor controlate pentru aducerea terenului la cotele de sistematizare impuse prin proiect de specialitate
- La proiectare, executie si exploatare, se vor prevedea masuri pentru evitarea posibilitatilor de aparitie a tasarilor terenului de fundare, astfel:
  - sistematizarea pe verticala si in plan a terenului. Sistematizarea va trebui sa asigure o indepartare rapida a apelor de precipitatii cazute sau scurse spre amplasamente, a

impiedicarii stagnarii acestora si patrunderii lor la fundatiile constructiei, in afara amplasamentului, spre un emisar in functiune
- introducerea grupata in canal de protectie controlabil a tuturor retelelor sau conductelor hidroedilitare, purtatoare de apa rece, apa calda si canalizare, cu respectarea normelor tehnice specifice

- toate conductele purtatoare de apa din zona se vor verifica, remedia sau vor fi inlocuite si nu in ultimul rand se vor ecrana cele care nu sunt in functiune
- categoria geotehnica a lucrarii este 2, ceea ce corespunde unui risc geotehnic moderat

3.3.4 Adaptarea la conditiile de clima

Adaptarea la conditiile de clima se va realiza prin materialele de constructie folosite pentru asigurarea confortului termic in cadrul constructiilor propuse si prin respectarea normelor de proiectare si a conditiilor geotehnice.

3.3.5 Valorificarea unor potentiale balneare – dupa caz

Nu este cazul.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor intersectii, sensuri unice, semaforizari etc.)

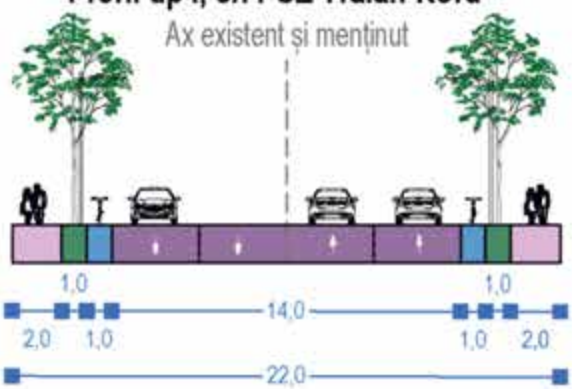
Transport in comun :

- Str. Traian beneficiaza de mijloc de transport in comun (autobuz) si este echipata cu statii de autobuz de o parte si de alta a partii carosabile ; acestea se vor mentine

Organizarea circulatiei :

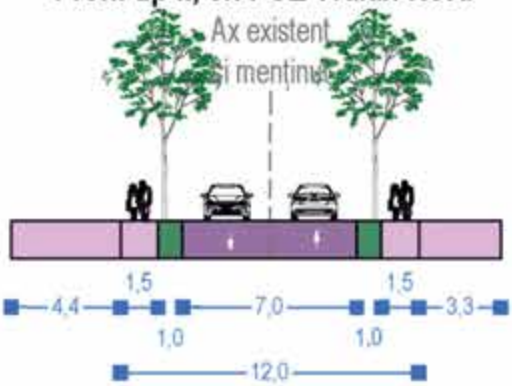
- Modernizarea arterelor de circulatie :
  - Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Traian la profil de 22m, cu doua fire de circulatie carosabila pe sens si fasii plantate, piste de biciclisti si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile

Profil propus Str. Traian,
Profil tip I, cf. PUZ Traian Nord



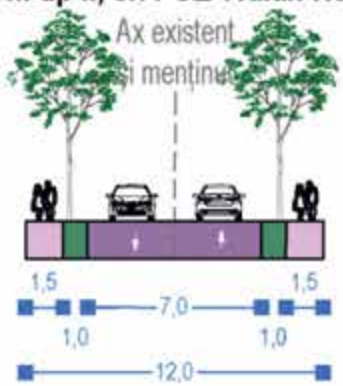
  - Se propune modernizarea, reprofilarea Str. Zimbrului la profil de 12m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens si fasii plantate si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile (solutia propusa prin PUZ Traian Nord va fi adaptata la ampriza existenta a Str. Zimbrului de 12,40m – 22,40m)

Profil propus Str. Zimbrului,
Profil tip II, cf. PUZ Traian Nord



- Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Malul Brates la profil de 12m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens si fasii plantate si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile

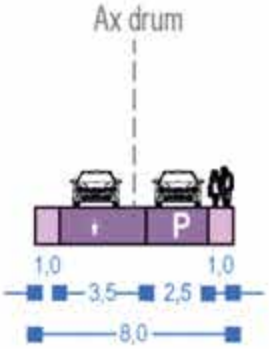
Profil propus Str. Malul Brateș,
Profil tip II, cf. PUZ Traian Nord



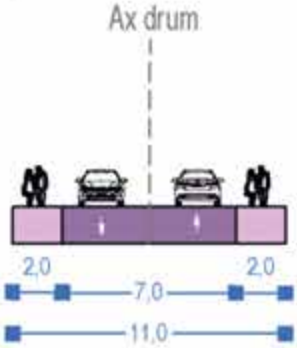
- Asigurarea locurilor de parcare / garaje a autovehiculelor
  - Pentru zona de studiu PUZ parcarea / gararea autovehiculelor se va realiza in afara domeniului public
  - Numarul locurilor de parcare necesar se va calcula conform RLU aferent prezentei documentatii PUZ
  - In cadul imobilului NC 111311 profilele stradale propuse vor ingloba parcari laterale destinate vizitatorilor
- Sensuri unice :
  - Se propune organizarea sistemului de circulatii in cadrul imobilului generator PUZ cu doua artere cu sens unic, una dinspre Str. Malul Brates catre Str. Zimbrului si alta dinspre Str. Zimbrului catre Str. Malul Brates
- Semaforizari :
  - Nu este cazul

- Teren generator PUZ
  - Se propune realizarea unui sistem de artere de legatura intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates pe imobilul NC 111311, ce a generat necesitatea elaborarii PUZ, cu o bifurcatie care sa urmareasca geometria lotului ; conexiunea carosabila va fi de uz si de interes privat pentru terenul ce a generat PUZ ; arterele propuse vor urmari urmatoarele profile stradale :

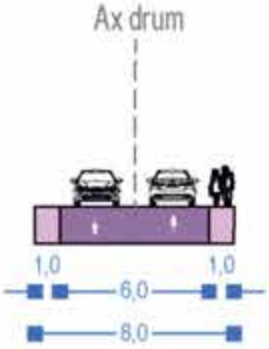
Profil tip drum de incintă, Secțiune D - D'



Profil tip drum de incintă, Secțiune E - E'



Profil tip drum de incintă, Secțiune F - F'



3.4.2 Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri de parcare – garare etc.)

Nu este cazul.

3.4.3 Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori, amenajari portuare etc.)

Nu este cazul.

3.4.4 Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeoporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluarii fonice etc.)

Nu este cazul.

3.4.5 Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati)

Trasee pietonale :

- Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Traian pentru a beneficia de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile, de 2m latime fiecare
- Se propune modernizarea reprofilarea Str. Zimbrului pentru a beneficia de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile, de minim 1,5m latime fiecare ; conditiile locale permit trotuare de 4,8m – 5,9m
- Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Malul Brates pentru a beneficia de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile, de 1,5m latime fiecare
- Se propune realizarea unui sistem de artere de legatura intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates pe imobilul NC 111311, ce a generat necesitatea elaborarii PUZ, cu o bifurcatie care sa urmareasca geometria lotului, care sa fie amenajata cu trotuare de o parte si de alta a partii carosabile, de 1-2m latime fiecare

Piste pentru biciclisti :

- Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Traian pentru a beneficia de circulatii ciclabile de o parte si de alta a partii carosabile, de 1m latime fiecare

Conditii speciale pentru persoane cu handicap :

- Pe teritoriul reglementat de prezenta documentatie PUZ, accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile i care se desfasoara activitati cu publicul si in spatiile deschise de interes public

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute in regulament

In plansa *U2 : Reglementari Urbanistice - zonificare* sunt specificate zonele si subzonele functionale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

- **L – zona de locuit :**
  - **L1 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa

- **L2 :** Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil

- **M – zona cu functiuni mixte :**
  - **M1 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)
  - **M2 :** Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)
  - **MB :** Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii
- **V – zona spatii verzi**
- **Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente :**
  - Subzona dedicata amenajarii parcajelor la sol
  - Subzona circulatii carosabile si pietonale

3.5.2 Destinatia terenurilor din zona

Terenurile din zona vor avea urmatoarele destinatii :

- Terenuri din zona functionala **L – zona de locuit**, subzona **L1 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa** si subzona **L2 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil**, cu urmatoarele utilizari :
  - Utilizari admise :
    - locuinte individuale, semicolective si colective cu regim maxim de inaltime P+2E+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
    - gradinite
    - spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
    - parcaje la sol si subterane
    - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuinte
  - Utilizari admise cu conditionari :
    - functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren.
    - pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
    - schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor in servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi, intre orele 8.00 si 18.00 (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)
    - schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor

- Terenuri din zona functionala **M – zona cu functiuni mixte,** subzona **M1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)**, subzona **M2 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)** si subzona **M3 : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii**, cu urmatoarele utilizari :
  - Utilizari admise :
    - servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale
    - sedii ale unor companii
    - servicii financiar-bancare si de asigurari
    - centre culturale, muzee, spatii expozitionale (altele decat showroom)
    - M1 si M2 : comert en-detail, showroom-uri si altele asemenea
    - M3 : comert en-detail si en-gros
    - M3 : centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall), showroom-uri si altele asemenea
    - alimentatie publica
    - hoteluri si alte facilitati de cazare
    - cnstructii aferente echiparii tehnico-edilitare pentru deservire locala
    - spatii de comercializare / reparatii / intretinere auto
    - statii de carburanti
    - circulatii pietonale majore de tip promenada si circulatii pietonale de legatura intre obiective economice si sociale
    - spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
    - parcaje la sol, supraterane si subterane
    - locuinte individuale sau colective
    - locuinte de serviciu
  - Utilizari admise cu conditionari :
    - M1 si M2 : activitati de depozitare - maxim 500 mp suprafata desfasurata
    - M3 : activitati de depozitare - maxim 2500 mp suprafata desfasurata
    - M1 si M2 : mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 250 mp suprafata desfasurata
    - M3 : mici unitati productive manufacturiere in cladiri de dimeniuni medii si mici (IMM) - maxim 500 mp suprafata desfasurata
    - M1 si M2 : Comert en-detail, in cladiri cu o suprafata construita la sol de cel mult 200mp
- Terenuri din zona functionala **V – zona spatii verzi**, cu urmatoarele utilizari :
  - Utilizari admise :
    - spatii plantate
    - spatii plantate cu rol de protectie
    - circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale L – ZONA DE LOCUIT si M – ZONA MIXTA (fiecare cu subzonele functionale aferente)
    - amenajari pentru odihna
    - spatii pentru administrare si intretinere
    - constructii si instalatii tehnice

- Utilizari admise cu conditionari :
  - nu este cazul

- Terenuri din zona functionala **Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente,** subzona **dedicata amenajarii parcajelor la sol** si subzona **circulatii carosabile si pietonale**, cu urmatoarele utilizari :
  - Utilizari admise :
    - circulatii carosabile
    - circulatii pietonale
    - 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
  - Utilizari admise cu conditionari :
    - pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare
    - spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (RGU)
    - incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie

In ceea ce priveste terenul care a generat necesitatea elaborarii PUZ, imobilul NC 111311 se va lotiza in vederea dezvoltarii de locuinte individuale si dotari aferente, in baza RLU aferent prezentei documentatii PUZ.

3.5.3 Categorii de interventii urbanistice pe functiuni, in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor

Interventiile urbanistice propuse sunt dupa cum urmeaza :

- Terenuri din subzona functionala **L1 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa** :
  - mentinerea unor zone constituite si adaptarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ Traian Nord la conditiile locale
  - definirea conditiilor de construibilitate in zona de siguranta si protectie a retelei LEA 110kV
- Terenuri din subzona functionala **L2 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil** :
  - instituirea unei subzone functionale noi
  - introducerea de reglementari specifice pentru o zona de locuit
  - introducerea unei noi cai de circulatie
  - dezvoltarea infrastructurii edilitare
  - definirea conditiilor de construibilitate in zona de siguranta si protectie a retelei LEA 110kV
- Terenuri din subzona functionala **M1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la coama / atic)** :
  - mentinerea unor zone constituite si adaptarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ Traian Nord la conditiile locale

- Terenuri din subzona functionala **M2 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la coama / atic)** :
  - mentinerea unor zone constituite si adaptarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ Traian Nord la conditiile locale
  - definirea conditiilor de construibilitate in zona de siguranta si protectie a retelei LEA 110kV
- Terenuri din subzona functionala **M3 : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii** :
  - mentinerea unor zone constituite si adaptarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ Traian Nord la conditiile locale
- Terenuri din zona functionala **V – zona spatii verzi** :
  - instituirea unei zone functionale noi
  - introducerea de reglementari specifice pentru spatii verzi
- Terenuri din zona functionala **Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente** :
  - mentinerea si reglementarea unor zone constituite

3.5.4 Bilant teritorial comparativ, existent – propus

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT	
	Suprafaț	Procent
Zona funcțională L - Zona de locuit		
L1 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform PUZ și RLU "Traian Nord" Galați	0,66 HA	8,38%
L1b - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism tip PUZ (terenuri cu condiții specifice de parcelare/reparcelare)	2,79 HA	35,41%
Total zona funcțională L	3,45 HA	43,78%
Zona funcțională M - Zona cu funcțiuni mixte		
MA1 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,12 HA	1,52%
MA2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,31 HA	3,93%
MB - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	2,54 HA	32,23%
Total zona funcțională M	2,97 HA	37,69%
Zona funcțională C - Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		
Subzona dedicată amenajării parcajelor la sol	0,20 HA	2,54%
Subzona circulații carosabile și pietonale	1,26 HA	15,99%
Total zona funcțională C	1,46 HA	18,53%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**7,88 HA**	**100,00%**

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - SITUAȚIA PROPUSĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	PROPUS	
	Suprafaț	Procent
Zona funcțională L - Zona de locuit		
L1 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform PUZ și RLU "Traian Nord" Galați	0,66 HA	8,38%
L2 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă în baza prevederilor Noului Cod Civil	2,34 HA	29,70%
Total zona funcțională L	3,00 HA	38,07%
Zona funcțională M - Zona cu funcțiuni mixte		
M1 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,12 HA	1,52%
M2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,31 HA	3,93%
M3 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	2,54 HA	32,23%
Total zona funcțională M	2,97 HA	37,69%
Zona funcțională C - Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		
Subzona dedicată amenajării parcajelor la sol	0,20 HA	2,54%
Subzona circulații carosabile și pietonale	1,56 HA	19,80%
Total zona funcțională C	1,76 HA	22,34%
Zona funcțională V - Zona spații verzi		
Fâșii plantate amenajate în lungul căilor de comunicație rutieră	0,15 HA	1,90%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**7,88 HA**	**100,00%**

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		PROPUSĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT	SUPRAFAȚA	PROCENT
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	**0,00 mp**	**0,00%**	**6527,00 mp**	**23,37%**
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	**0,00 mp**	**-**	**11410,00 mp**	**-**
TEREN NEAMENAJAT	**27924,00 mp**	**100,00%**	**0,00 mp**	**0,00%**
AMENAJĂRI DE INCINTĂ	**0,00 mp**	**0,00%**	**21397,00 mp**	**76,63%**
Circulații carosabile și pietonale	0,00 mp	0,00%	4043,40 mp	14,48%
Circulații de incintă	0,00 mp	0,00%	4295,00 mp	15,38%
Spații de parcare	0,00 mp	0,00%	2015,60 mp	7,22%
Spații verzi (plantații de incintă)	0,00 mp	0,00%	11043,00 mp	39,55%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT PUZ	**27924,00 mp**	**0,00%**	**27924,00 mp**	**100,00%**
INDICATORI URBANISTICI	**P.O.T. Existent = 0,00%**		**P.O.T. Propus = 23,37%**	
	C.U.T. Existent = 0,00		**C.U.T. Propus = 0,40**	

3.5.5 Principalii indici urbanistici propusi pe functiuni si categorii de interventie (P.O.T. si C.U.T.)

Principalii indici urbanistici propusi sunt dupa cum urmeaza :

- Terenuri din subzona functionala **L1 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa** :
  - POT_{MAX} = 55%
  - CUT_{MAX} = 2,0
  - Rh_{MAX} = P+2E+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
  - H_{MAX} = 12,00m la coama / atic (inaltime masurata fata de CTA)
- Terenuri din subzona functionala **L2 : Subzona locuire individuala si colectiva de tip urban cu cladiri de inaltime mica, in care construirea este posibila pe baza de autorizare directa in baza prevederilor Noului Cod Civil** :
  - POT_{MAX} = 55%
  - CUT_{MAX} = 2,0
  - Rh_{MAX} = P+2E+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
  - H_{MAX} = 12,00m la coama / atic (inaltime masurata fata de CTA)
- Terenuri din subzona functionala **M1 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+2E, 12m la cornisa)** :
  - POT_{MAX} = 55%
  - CUT_{MAX} = 2,0
  - Rh_{MAX} = P+2E
  - H_{MAX} = 12,00m la coama / atic (inaltime masurata fata de CTA)
- Terenuri din subzona functionala **M2 : Subzona cu functiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, activitati culturale, comert en-detail, activitati de depozitare, productie si manufactura de dimensiuni mici si medii (Hmax = P+4E, 18m la cornisa)** :
  - POT_{MAX} = 55%
  - CUT_{MAX} = 3,0
  - Rh_{MAX} = P+4E
  - H_{MAX} = 18,00m la coama / atic (inaltime masurata fata de CTA)
- Terenuri din subzona functionala **M3 : Subzona cu funtiuni mixte cuprinzand servicii de interes general, comert en-gros si en-detail, spatii comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activitati de productie si manufactura de dimensiuni mici si medii** :
  - POT_{MAX} = 50%
  - CUT_{MAX} = 2,5
  - Rh_{MAX} = P+4E
  - H_{MAX} = 18,00m la coama / atic (inaltime masurata fata de CTA)
- Terenuri din zona functionala **V – zona spatii verzi** :
  - POT_{MAX} = 10%
  - CUT_{MAX} = 0,2
  - Rh_{MAX} = P (parter)
  - H_{MAX} = 6,00m la coama / atic (inaltime masurata fata de CTA)
- Terenuri din zona functionala **Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente** :
  - POT_{MAX}, CUT_{MAX}, Rh_{MAX} si H_{MAX} conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1 Alimentare cu apa (lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune, dezvoltari ale retelelor de distributie din zona, modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.)

Se propune extinderea retelei de apa pe terenul ce a generat PUZ (de-a lungul lotului 70 propus – cale de acces). Loturile propuse, dedicate construirii de locuinte individuale si dotari de proximitate, vor fi echipate cu bransament individual la reteaua de apa.

Lucrarile de extindere retea de apa si realizarea bransamentelor aferente vor fi finantate exclusiv de catre beneficiar.

3.6.2 Canalizare (imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona, extinderi sau popuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.)

Se propune extinderea retelei de canalizare pe terenul ce a generat PUZ (de-a lungul lotului 70 propus – cale de acces). Loturile propuse, dedicate construirii de locuinte individuale si dotari de proximitate, vor fi echipate cu racord individual la reteaua de canalizare.

Lucrarile de extindere retea de canalizare si realizarea racordurilor aferente vor fi finantate exclusiv de catre beneficiar.

3.6.3 Alimentare cu energie electrica (asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.)

Se propune mentinerea zonei de siguranta si protectie a retelei electrice de tip LEA 110 kV ce tranziteaza zona de studiu PUZ pe latura nordica (37m zona de protectie fata de axul liniei electrice).

Se propune extinderea retelei de energie electrica pe terenul ce a generat PUZ (de-a lungul lotului 70 propus – cale de acces). Loturile propuse, dedicate construirii de locuinte individuale si dotari de proximitate, vor fi echipate cu bransament individual la reteaua de energie electrica.

Lucrarile de extindere retea de energie electrica si realizarea bransamentelor aferente vor fi finantate exclusiv de catre beneficiar.

3.6.4 Telecomunicatii (extinderea liniilor de telecomunicatii, noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.)

Se propune extinderea retelei de telecomunicatii pe terenul ce a generat PUZ (de-a lungul lotului 70 propus – cale de acces). Loturile propuse, dedicate construirii de locuinte individuale si dotari de proximitate, vor fi echipate cu bransament individual la reteaua de telecomunicatii.

Lucrarile de extindere retea de telecomunicatii si realizarea bransamentelor aferente vor fi finantate exclusiv de catre beneficiar.

3.6.5 Alimentare cu caldura (sisteme de incalzire propuse, tipuri de combustibil, modernizari sisteme existente etc.)

Nu este cazul.

3.6.6 Alimentare cu gaze naturale – dupa caz (extinderi ale capacitatilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.)

Se propune extinderea retelei de gaze naturale pe terenul ce a generat PUZ (de-a lungul lotului 70 propus – cale de acces). Loturile propuse, dedicate construirii de locuinte individuale si dotari de proximitate, vor fi echipate cu bransament individual la reteaua de gaze naturale.

Lucrarile de extindere retea de gaze naturale si realizarea bransamentelor aferente vor fi finantate exclusiv de catre beneficiar.

3.6.7 Gospodarie comunala (amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun, constructii amenajari specifice etc.)

Colectarea deseurilor se va face in baza contractelor individuale intre societatea de salubrizare si proprietari, intocmite pentru fiecare dintre terenurile cuprinse in zona de studiu.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Se propun urmatoarele masuri de diminuare pana la eliminare a surselor de poluare :

- Mentinerea utilajelor in stare de functionare pe toata perioada de construire
- Obligativitatea anteprenorului de a detine pe amplasament mijloace de interventie pentru stoparea raspandirii poluarii accidentale
- Diminuarea inaltimii de descarcare a materialelor de constructie
- Intreruperea lucrului in perioadele de vant puternic si folosirea sistemelor de stropire cu apa
- Toate echipamentele folosite vor respecta legislatia in vigoare privind poluarea fonica
- Depozitarea pamantului excavat pe suprafete cat mai reduse
- Realizarea colectarii selective a deseurilor
- Dezvoltarea spatiilor verzi de incinta pe cel putin 20% din suprafata parcelelor
- Echiparea cailor de circulatie cu fasii plantate menite sa filtreze noxele si praful generat de circulatia carosabila

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscurilor naturale se va face prin sistematizarea terenului, asa cum este recomandat in studiul geotehnic si prezentat la punctul ***3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare*** si prin respectarea conditiilor de construibilitate prezentate la punctul ***3.3.3 Construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.***

Zona de studiu PUZ se afla la aproximativ 260m fata de taluzul aferent Lacului Brates si nu necesita masuri speciale de stabilizare a terenului.

Terenul cu NC 111311 necesita interventii de sistematizare verticala pentru asigurarea evacuarii rapide a apelor pluviale catre Strada Zimbrului si Strada Malul Brates. Se va avea in vedere schimbarea inclinatiei terenului pentru evacuarea apelor pluviale catre Strada Zimbrului si Strada Malul Brates si se va asigura o panta de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale. Pentru NC 111311 cota de nivelare pentru latura de sud este recomandata a fi de 64.00m, iar cota de nivelare pentru latura de nord este recomandata a fi de 67.80m.

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi evacuate prin jgheaburi si burlane in afara trotuarelor. In jurul constructiilor propuse vor fi prevazute trotuare de protectie si rigole pentru preluarea si dirijarea apelor pluviale. Evacuarea apelor pluviale din incinta se va realiza la rigola strazii.

3.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Zona de studiu PUZ beneficiaza de retea de canalizare existenta pe Str. Traian, Str. Malul Brates si Str. Zimbrului. Pe imobilul NC 111311 ce a generat necesitatea elaborarii PUZ este propusa a fi extinsa reteaua de canalizare (de-a lungul lotului 70 propus – cale de acces) si echiparea loturilor propuse dezvoltarii de locuinte individuale si dotari de proximitate cu racorduri individuale la reteaua de canalizare (investitie finantata exclusiv de catre beneficiar).

3.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea deseurilor se va face in baza contractelor individuale intre societatea de salubrizare si proprietari, intocmite pentru fiecare dintre terenurile cuprinse in zona de studiu. Se vor asigura pubele distincte pentru colectarea selectiva a deseurilor.

3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii PUZ se impune dezvoltarea plantatiilor de incinta in proportie de minim 20% din suprafata parcelelor cuprinse in zonele functionale **L – zona de locuit** si **M – zona cu functiuni mixte**. In cadrul zonei functionale **Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente** se propune echiparea Str. Traian, Str. Zimbrului si Str. Malul Brates cu fasii plantate de o parte si de alta a partii carosabile, cu latime de minim 1m fiecare.

3.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemul de spatii verzi propus in zona de studiu PUZ va fi reprezentat de doua tipuri de vegetatie :

- scuaruri si fasii plantate cuprinse in zona functionala **V – zona spatii verzi**
- spatii verzi din interiorul incindelor aferente zonelor functionale propuse **L – zona de locuit** si **M – zona cu functiuni mixte**

Conform *Pct. 3.3.2* al prezentei documentatii, suprafata de spatii verzi publice din zona functionala **V – zona spatii verzi** ocupa 0,15ha, in timp ce suprafata de spatii verzi din interiorul incintelor ocupa 1,194ha, rezultand o suprafata totala de 1,344 ha la nivelul zonei de studiu PUZ.

In zona de studiu PUZ se preconizeaza 337 locuitori, ceea ce echivaleaza cu 39,881mp / locuitor (0,00398ha). Suprafata de spatiu verde pe cap de locuitor satisface cerinta de minim 20 mp / locuitor impusa de Legea 24 / 2007 si cerinta de minim 26 mp / locuitor impusa de OUG nr. 114 din 17 octombrie 2007.

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

3.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul.

3.7.10 Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Cai de comunicatie :

- Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Traian la profil de 22m, cu doua fire de circulatie carosabila pe sens si fasii plantate, piste de biciclisti si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile
- Se propune modernizarea, reprofilarea Str. Zimbrului la profil de 12m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens si fasii plantate si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile (solutia propusa prin PUZ Traian Nord va fi adaptata la ampriza existenta a Str. Zimbrului de 12,40m – 22,40m)

- Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Malul Brates la profil de 12m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens si fasii plantate si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile
- Se propune realizarea unui sistem de artere de legatura intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates pe imobilul NC 111311, ce a generat necesitatea elaborarii PUZ, cu o bifurcatie care sa urmareasca geometria lotului ; arterele vor avea fire de circulatie carosabila si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile ; conexiunea carosabila va fi de uz si de interes privat pentru terenul ce a generat PUZ
  - Profil tip drum de incintă secțiune D-D` va fi de 8,00m, cu un fir de circulatie carosabila in sens unic de 3,50m, parcare pe o latură de 2,50m si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile de 1,00m;
  - Profil tip drum de incintă secțiune E-E` va fi de 11,00m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens de 7,00m si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile de 2,00m;
  - Profil tip drum de incintă secțiune F-F` va fi de 8,00m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens de 6,00m si trotuare de o parte si de alta a partii carosabile de 1,00m.

Retele edilitare :

- Se propune extinderea retelelor edilitare de apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica si telecomunicatii pe terenul cu NC 111311 (de-a lungul lotului 70 propus – cale de acces) ; loturile propuse, dedicate construirii de locuinte individuale si dotari de proximitate, vor fi echipate cu bransamente / racorduri individuale la retelele de apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica si telecomunicatii ; lucrarile de extindere retea de gaze naturale si realizarea bransamentelor aferente vor fi finantate exclusiv de catre beneficiar

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
CAI DE CIRCULATIE SI SPATII VERZI	1) Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Traian la profil de 22m, cu doua fire de circulatie carosabila pe sens (14,00m) si fasii plantate (1,00m), piste de biciclisti (1,00m) si trotuare (2,00m) de o parte si de alta a partii carosabile	zonal	0,72 ha
	2) Se propune modernizarea, reprofilarea Str. Zimbrului la profil de 12m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens (7,00m) si fasii plantate (1,00m) si trotuare (1,50m) de o parte si de alta a partii carosabile (solutia propusa prin PUZ Traian Nord va fi adaptata la ampriza existenta a Str. Zimbrului de 12,40m – 22,40m)	zonal	0,22ha
	3) Se propune modernizarea, reprofilarea si supralargirea Str. Malul Brates la profil de 12m, cu fire de circulatie carosabila in dublu sens (7,00m) si fasii plantate (1,00m) si trotuare (1,50m) de o parte si de alta a partii carosabile	zonal	0,32 ha

3.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213 / 1998

Terenurile din zona studiata in prezenta documentatie se incadreaza in urmatoarele categorii de proprietate :

- Terenuri apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice (6,62 ha)
- Terenuri apartinand domeniului public, aflat in proprietatea Municipiului Galati (1,26 ha)

Suprafata de teren ce a generat PUZ insumeaza 27.925mp si apartine beneficiarului METROPOLITAN GARDENS SRL, conform Contractului de Vanzare autentificat sub nr. 420 / 09.03.2017 de N.P. Ana-Maria Petrea, Contractului de Vanzare autentificat sub nr. 695 / 09.04.2021 de N.P. Ana-Maria Petrea si Actului Aditional autentificat sub nr. 775 / 19.03.2021 de N.P. Ana-Maria Petrea.

3.8.3 Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Se propune transferul unor suprafete de teren din domeniul privat catre domeniul public in vederea modernizarii, reprofilarii si supralargirii arterelor de circulatie Str. Traian si Str. Malul Brates la profil stradal de 22m, respectiv la profil stradal de 12m, asa cum este prezentat in *plansa U4 – Proprietatea asupra terenurilor*, aferenta prezentei documentatii PUZ.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1.1 Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Prin zonele functionale propuse prin prezenta documentatie PUZ, se amendeaza caracterul functional al zonei, asa cum a fost reglementat prin documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" aprobat prin HCL 65/26.02.2015.

4.1.2 Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Categoriile principale de interventie in zona de studiu PUZ se identifica dupa cum urmeaza :

- Cai de circulatie rutiera si amenajari aferente
  - Starea strazilor
  - Profile necorespunzatoare traficului
- Zonificare si incadrare urbanistica
  - Stanjeniri intre functiuni
  - Conditii de construibilitate loturi
- Riscuri naturale si antropice
  - Conditii grele de fundare
  - Riscuri naturale
  - Riscuri antropice
  - Surse de poluare

4.1.3 Prioritati de interventie

PRIORITATI DE INTERVENTIE	
CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	
Starea strazilor	Calea de circulatie Strada Malul Brates va fi modernizata si reabilitata;
Profile necorespunzatoare traficului	Strada Malul Brates si Strada Zimbrului vor fi modernizate, conform profil transversal Tip II din PUZ Traian Nord: carosabil de 7,00m (compus din doua fire de circulatie de 3,50m), fasii plantate de 1,00m si trotuare de 1,50m.
ZONIFICARE SI INCADRARE URBANISTICA	
Stanjeniri intre functiuni	Se va impune prin RLU ca amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor aflate in zona functionala M – zona pentru functiuni mixte sa se realizeze la distante mai mari atunci cand loturile respective se invecineaza cu terenuri apartinand zonei functionale L – zona pentru locuit
Conditii de construibilitate loturi	Se vor mentine interdictiile de construire pe suprafetele afectate de zona de protectie LEA 110kV.
RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	
Conditii grele de fundare	Pentru obiectivele ce se vor realiza in baza reglementarilor PUZ, se vor executa, in conditiile legii, studii geotehnice detaliate pentru determinarea parametrilor fizici si eventual mecanici ai terenului si pentru recomandarea conditiilor de fundare adecvate obiectivelor proiectate.
Riscuri naturale	Se vor asigura conditiile de stabilitate mecanica a taluzului existent pe zona sud-vestica a terenului ce a generat PUZ si se vor propune masuri de protectie a terenului de deversarile accidentale (apa, substante poluante etc) din incinta amplasata la vest de terenul ce a generat PUZ.
Riscuri antropice	Se vor mentine interdictiile de construire pe suprafetele afectate de zona de protectie LEA 110kV.
Surse de poluare	Str. Traian va fi echipata cu fasii plantate de o parte si de alta a partii carosabile (vehetatie inalta) pentru filtrarea noxelor si a prafului rezultat din desfasurarea traficului rutier. Cladirile de pe loturile cu front la Str. Traian se vor amplasa cu retragere fata de aliniament, conform RLU.

4.1.4 Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Zonele functionale nou propuse se aliniaza cu permisivitatile functionale impuse prin documentatia de urbanism „PUZ Cartier Traian Nord" Galati aprobat prin HCL nr. 65 / 26.02.2015 si adapteaza RLU la conditiile locale. Propunerea de dezvoltare a zonei cu locuire si dotari de proximitate respecta tendinta generala de dezvoltare a zonei.

Pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului, obiectivele documentatiei PUZ sunt :

- Lotizarea imobilului NC 111311
- Completarea functiunilor si indicatorilor si modificarea permisivitatilor functionale
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice noilor zone functionale tinand cont si de forma si dimensiunile loturilor
- Reglementarea cailor de acces rutiere si pietonale conform reglementarilor locale in vigoare
- Extinderea retelelor edilitare de apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii

In vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica (extindere, reprofilare si modernizare cai de circulatie) si in vederea respectarii limitei de siguranta si protectie a LEA 110kV (retea situata in partea de nord a zonei de studiu PUZ), se contureaza urmatoarele restrictii :

- in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.
- pentru orice constructie care se amplaseaza pe o parcela aflata partial in zona de protectie a infrastructurii tehnice, amplasarea va fi fundamentata printr-o documentatie de urbanism de tip PUD; sunt exceptate de la obligativitatea elaborarii PUD lucrarile de amenajare interioara, imprejmuirile si lucrarile de desfiintare a constructiilor existente, precum si lucrarile de reabilitare / consolidare / restaurare care nu modifica dimensiunile si forma volumului construit

4.1.5 Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare (adancirea propunerilor pentru unele investitii – prin P.U.D. ; proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general ; montaje ale etapelor viitoare – actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

Conform *plansei U2 – Reglementari Urbanistice – zonificare* se contureaza o serie de imobile apartinand subzonelor functionale M2, L1 si L2 situate in zona de protectie a LEA 110 kV pentru care este necesara fundamentarea amplasarii viitoarelor constructii printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.

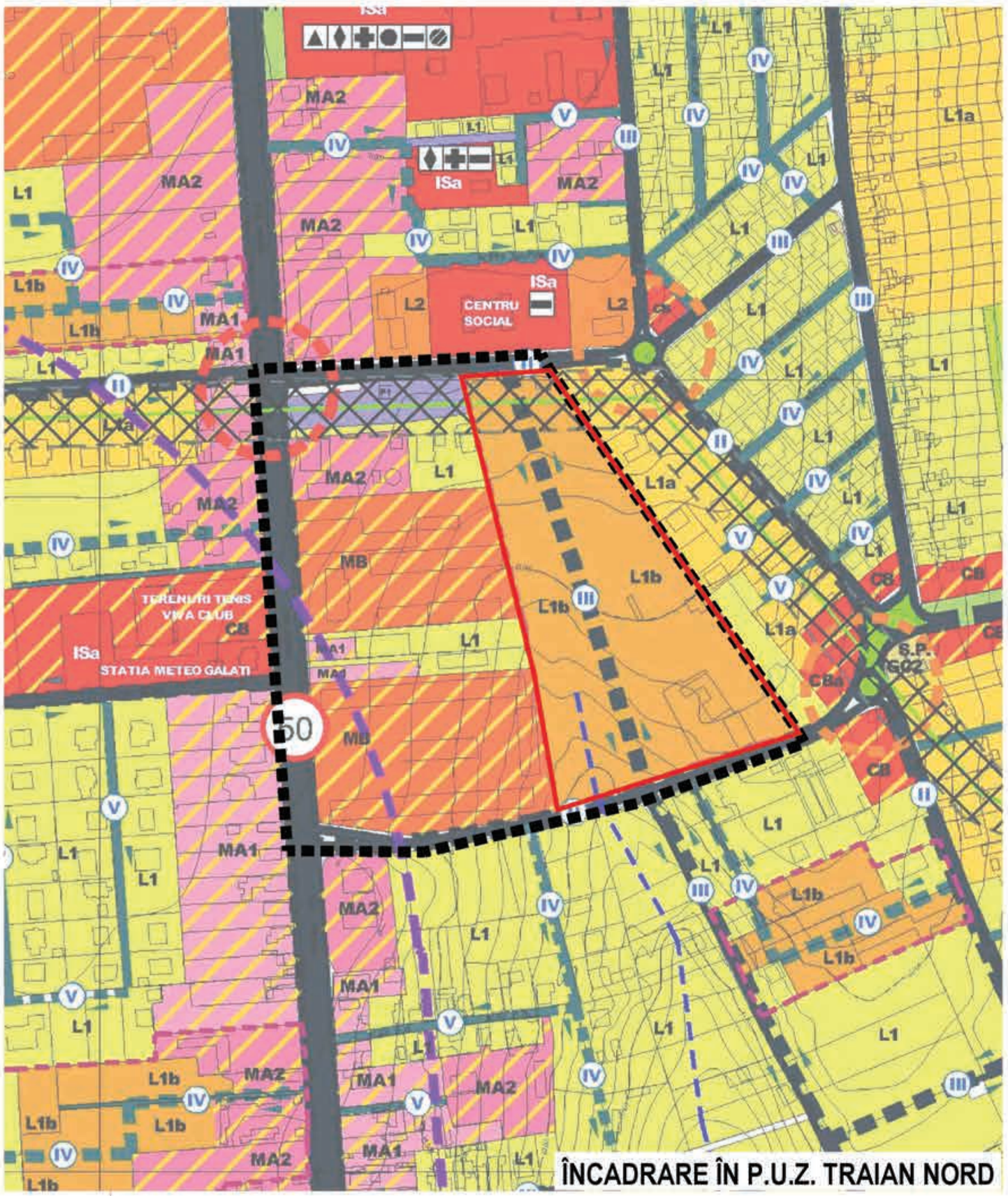
Conform *plansei U4 – Proprietatea asupra terenurilor* se contureaza o serie de imobile apartinand domeniului privat, situate de-a lungul arterelor de circulatie Str. Traian si Str. Malul Brates ce necesita trecerea partiala in domeniul public, in vederea realizarii lucrarilor de extindere, reprofilare si modernizare a Str. Traian si Str. Malul Brates.

In vederea realizarii investitiei propuse de beneficiar – dezvoltarea unui ansamblu rezidential, cu dotari de proximitate, imobilul NC 111311 va trebui lotizat (se propune dezmembrarea imobilului in 70 loturi distincte). Lotul 70 propus pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal catre loturile 1 – 69, respectiv pentru asigurarea conexiunii intre Str. Zimbrului si Str. Malul Brates necesita echipare cu retelele edilitare disponibile in zona (retele de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii) pentru a deservi constructiile propuse. Extinderea retelelor edilitare si realizarea bransamentelor / racordurilor aferente se va finanta exclusiv de catre beneficiar.

Sef proiect,	Intocmit,	Intocmit,
master urbanist	**master urbanist**	**master urbanist**
Atanasia MANDRU (STOICA)	**Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**	**Andrei Stefan SABAU**

RUR Atanasia S. STOICA master urbanist D Z1 E

MACHBAR ATELIER S.R.L. C.U.I. 38720882 J17/68/2018 GALATI-ROMANIA



ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. TRAIAN NORD

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDA

■■■■ Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 4/ASMG/02.08.2021, emis de Primăria Municipiului Galați, Jud. Galați. Suprafață = 7,88 ha

Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

N

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanisti.ro

nr. reg. com. J17/68/19.01.2018
c.u.i. 38720882
contact +40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com
nr. reg. com. J17/523/2012
c.u.i. 30141516
contact +40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

RUR Atanasia S. STOICA master urbanist D21E

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/, P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

m. urbanist Atanasia MĂNDRU (STOICA)
m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU

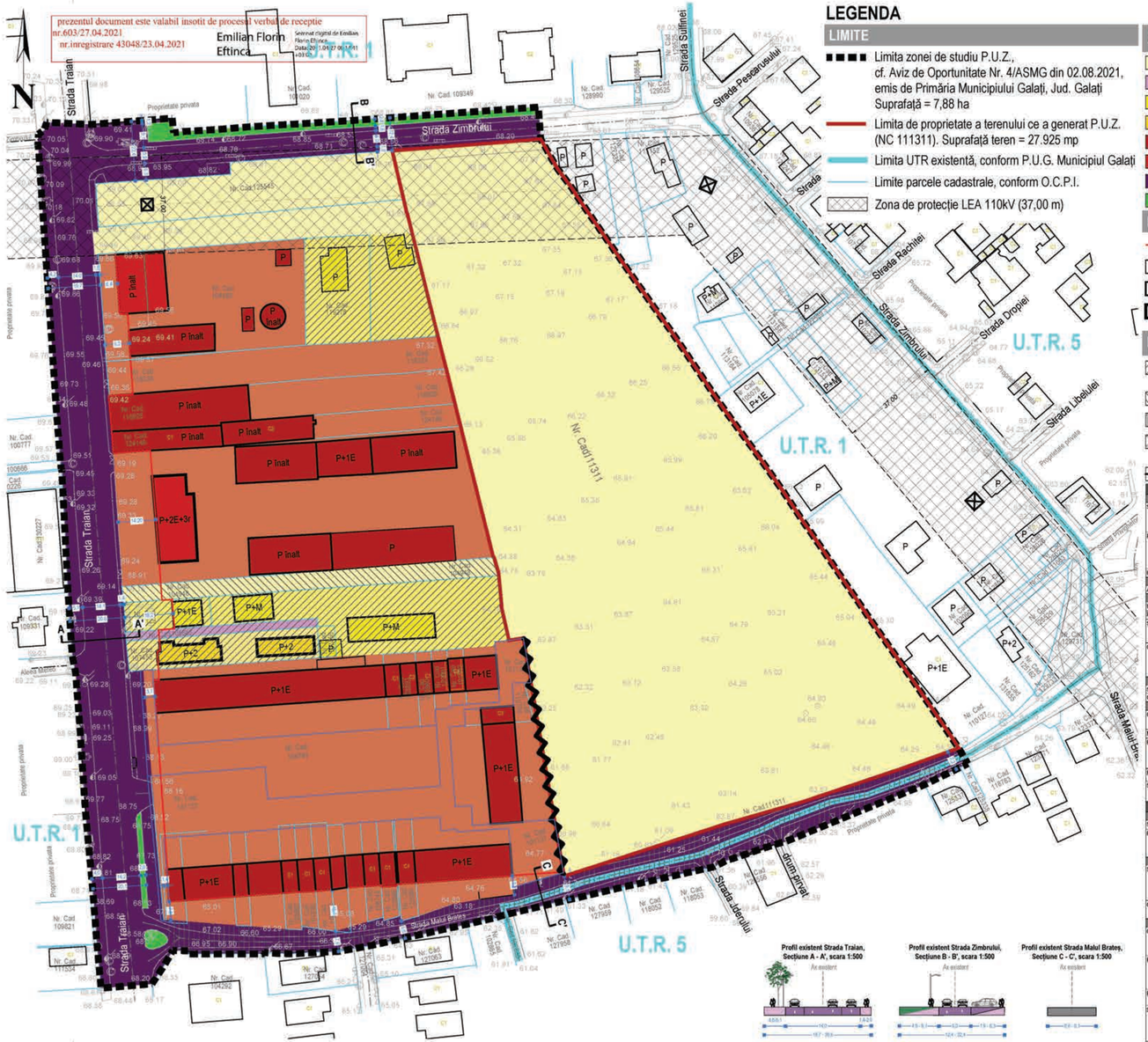
02/2022

C.U.I. 38720882 • J17/68/2018 MACHBAR ATELIER S.R.L. GALATI-ROMANIA

182 / 2022	P.U.Z.	U0

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie
nr.603/27.04.2021
nr.inregistrare 43048/23.04.2021

Semnat digital de Emilian Florin Eftinca
Data: 2021.04.27 08:17:41 +03'00'



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu P.U.Z., cf. Aviz de Oportunitate Nr. 4/ASMG din 02.08.2021, emis de Primăria Municipiului Galați, Jud. Galați Suprafață = 7,88 ha
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limita UTR existentă, conform P.U.G. Municipiul Galați
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Zona de protecție LEA 110kV (37,00 m)

ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ - UTILIZAREA TERENURILOR

- Teren arabil/teren curți-construcții
- Drumuri de acces (caracter privat)
- Locuințe individuale mici P - P+1E
- Locuințe colective mici P+2E
- Unități industriale, depozitare și servicii
- Birouri, servicii și comerț
- Circulații carosabile și pietonale (caracter public)
- Fâșii plantate amenajate în lungul căilor de comunicație rutieră

FOND CONSTRUIT

- Alinierea existentă a construcțiilor
- Construcții cu regim de înălțime P (parter)
- Construcții cu regim de înălțime P.înalt-P+1E (M)
- Construcții cu regim de înălțime P+2E - P+2E+3r

DISFUNCȚII

- Enclave de locuințe în zona predominant industrială, de depozitare și servicii
- Teren cu deschidere sub 8,00m la stradă
- Drum în stare fizică rea, nemodernizat
- Suprafețe de teren neconstruibile, situate în coridorul zonei de protecție LEA 110kV (37,00 m)
- Taluz (h>3,0m)

TABEL DISFUNCȚIONALITĂȚI

CAI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJARI AFERENTE	
Starea străzilor	Strada Malul Brațeu, ce delimitează zona de studiu PUZ pe limita de sud a acesteia, nu este modernizată, calea de circulație este fără trotuare/benzi rulare/ rigole (drum de pământ, neamenajat), ce circulația pietonală nu este amenajată.
Profile necorespunzătoare traficului	1) Strada Malul Brațeu prezintă, punctual, un profil neco respunzător traficului motorizat și nemotorizat în ambele sensuri de circulație. 2) Trotuarul nu este și Str. Zimbrului este întrerupt de porțiunea amenajată la intersecția cu Str. Traian.
Intersecții conflictuale	Nu este cazul
ACCESURI	
Accesibilitate loturi	Nu este cazul
CONCORDANȚE ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ	
Utilizarea neadecvată a terenurilor	Nu este cazul
Incadrarea urbanistică a terenurilor	Nu este cazul
Stanjenirii între funcțiuni	Prezența locuințe de locuințe individuale și colective mici, ce enclave în zona predominant cu activități industriale, depozitare și servicii
Condiții de construibilitate loturi	1) O suprafață de cca. 6.000 mp din totalul cuprinse în zona de studiu PUZ, incluse o porțiune din terenul ce a generat PUZ, este neconstruibilă fiind cuprinsă în zona de protecție a linei electrice aeriene LEA 110kV 2) Terenul cu NC 104045 are o deschidere mai mică de 8,00m la Strada Traian.
FOND CONSTRUIT	
Starea fondului construit	Nu este cazul
Ocuparea terenurilor	Nu este cazul
RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE	
Condiții grele de fundare	Terenurile de fundare din amplasamentul studiat sunt încadrate în categoria terenurilor de fundare slabe
Nivel ridicat al apelor freatice	Nu este cazul
Riscuri naturale	Acumulări de apă rezultate ca urmare a deversărilor din anvanbrațul de spații de depozitare situat pe limita vestică a terenului ce a generat PUZ, favorizate de prezența taluzului cu înălțime de cca. 3,0 situat în zona limitei sud-vestice a amplasamentului.
Riscuri antropice	Construcții situate în zona de siguranță a LEA 110kV
Surse de poluare	Strada Traian, arterei de circulație majoră în orașul Mun. Galați, reprezintă sursă de poluare fonică, poluare cu praf și poluare cu noxe din cauza traficului intens.
PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	
CAI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJARI AFERENTE	
Starea străzilor	Calea de circulație Strada Malul Brațeu este în modernizată și reabilitată.
Profile necorespunzătoare traficului	Strada Malul Brațeu și Strada Zimbrului nu și modernizate, conform profil transversal Tip II din PUZ Traian Nord: carosabil de 7,00m (compus din doua benzi de circulație de 3,50m), benzi plantate de 1,00m și trotuare de 1,50m
ZONE CARE ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ	
Stanjenirii între funcțiuni	Se va impune prin PUZ ca amplasarea clădirilor care în limitele laterale și posterioare ale parcelelor afiate în zone funcționale M – zona pentru funcțiuni mixte ca se realizeze la distanțe mai mari atunci când clădirile respective se învecinează cu terenuri aparținând zonei funcționale L – zona pentru locuit
Condiții de construibilitate loturi	Se vor menține interdicțiile de construire pe suprafețele afectate de zona de protecție LEA 110kV
RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE	
Condiții grele de fundare	Pentru obiectivele ce se vor realiza în baza reglementărilor PUZ, se vor executa, în condiții legi, studii geotehnice detaliate pentru determinarea parametrilor fizo- și eventual mecanici ai terenului și pentru recomandarea condițiilor de fundare adecvate obiectivelor proiectate.
Riscuri naturale	Se vor asigura condiții de stabilitate mecanică a taluzului existent pe zona sud-vestică a terenului ce a generat PUZ și se vor propune măsuri de protecție a terenului de deversarile accidentale (apa, substanțe poluante etc) din incinta amplasatului și/sau din terenul ce a generat PUZ.
Riscuri antropice	Se vor menține interdicțiile de construire pe suprafețele afectate de zona de protecție LEA 110kV
Surse de poluare	Str. Traian va fi echipată cu benzi plantate de o parte și de alta a parte carosabile (vegetație medie) pentru filtrarea noxelor și a produselor rezultate din destilarea/arderea traficului rutier. Clădirile de pe loturile cu front la Str. Traian se vor amplasa cu retragere fata de aliniament, conform RLU.

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU PUZ

NR. CRT.	NR. CAD.	PROPRIETARI	ADRESA
1	103545	CALOIAN EUGENIA CALOIAN GHIȚĂ	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449F
2	—	CALUGĂRU DANIEL GEORGE	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 454 (Mun. Galați, Str. Carol Răsnov Nr. 12 Bl. 1 Sc.Ap. 56)
3	104482	AUTOGARA METROPOL LIRI	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449C (Mun. Galați, Str. Tudor Vladimirescu Nr.2, Camera 001, Et.P)
4	119279	PANAIOTU GHEORGHE PANAIOTU MONICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 454A
5	118374	DINA SME ANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449M
6	119828	CONSTRUCTOR SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449D
7	124148	SMOLA GENOVE SMOLA VASILICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449C (Mun. Galați, Str. Cezar Nr. 30)
8	—	FIRCOAL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449
9	124948	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTIN-IONICORNELIA ACSENTE ELIUAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B
10	110329	PĂTRĂȘCAN RODICA-MARIANA CĂȘU MARIUS-GEORGE	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449E
11	105943	BOGNAVALA ION BOGNAVALA MONTA	Mun. Galați, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444)
		ROLURA TRADEM SRL	Mun. Galați, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galați, Str. Clocea Nr.1 Bl.P.S.11 Sc.2 Et.4 Ap.45)
		ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTIN-IONICORNELIA ACSENTE ELIUAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B)
12	107455	ROLURA TRADEM SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449D (Mun. Galați, Str. Clocea Nr.1 Bl.P.S.11 Sc.2 Et.4 Ap.45)
13	107496	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTIN-IONICORNELIA ACSENTE ELIUAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B)
14	—	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTIN-IONICORNELIA ACSENTE ELIUAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444C (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B)
15	—	MISS FROS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. A.Lapușneanu Nr. 18 Bl. C1 Ap. 56)
16	—	MEDART RETAIL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Bdul Costi Com. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
17	—	MEDART LOGISTICS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Fenoarelor Nr. 5 Bl. A3 Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
18	—	EXPEDIT 8 MEDART SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Bdul Costi Com. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 1)
19	—	PRO HIGIENIC SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Basarabiei Nr. 118 Camera 2)
20	—	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
21	129893	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
22	129890	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
23	129991	STAN ALEXANDRU-GABRIEL STAN NICOLETA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. 1 Decembrie 1918 Nr.23 Bl. B Sc. 1 Ap.3)
24	101143	RENEA S VALERICA RENEA A IONNA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Tecuci Vest Nr.37 Bl. J5 Ap. 21)
25	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr.29 Bl.R1A Parter)
26	101137	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr.29 Bl.R1A Parter)
		BABY STAR COMIMPEX SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Gheorghe Doja Nr.2 Bl.5A Sc.1 Et.2 Ap. 100)
		PAN GROUP SA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Craiova, Bd. Dacia Nr.14)
		RENEA S VALERICA RENEA A IONNA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Tecuci Vest Nr.37 Bl. J5 Ap. 21)
		TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Axiatorilor Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
		DUNINVEST COMPANY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Nr.437 Etnaul 5)
		MEDART RETAIL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Bdul Costi Com. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
		RADU CRISTIAN-MOREL RADU BIANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada Constructorilor Nr.7 Bl. E2 Ap. 82)
		MEDART LOGISTICS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Fenoarelor Nr. 5 Bl. A2 Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
		GHIȚĂ CRISTIAN-MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Oltului Nr. 45 Bl. E4 Sc. 2 Ap. 28)
		RUSU IONUȚ, RUSU CRINA-GEORGIANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. George Enescu Nr. 25 Et. 3 Ap.13 Bl 5c. 5 Ap. 75)
		SIMIZ ZNE MARIAN SIMIZ CONSTANTINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Bd. Bălcescu Nr. 15 Bl. BD 108 Sc. 1 Ap. 16)
		PETREA DANIEL, PETREA SIMONA-ELENA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Leonard Nae Nr. 43 Bl. U11 Sc. 2 Ap. 38)
		LURMANS & A CONCEPT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Ion Luca Caragiale Nr.26 Parter, Camera 2
		EXPEDIT 8 MEDART SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Bdul Costi Com. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 1)
		AGVIN MACONS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Str. Tecuci Nr. 6 Bl. V4, Etaj 1 Apartat 1)
		PEIU ADRIAN, PEIU ILIANA-MONIKA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Axiatorilor Nr. 3 Bl. U9 Sc. 1 Ap. 14)
		MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
		STAN ALEXANDRU-GABRIEL STAN NICOLETA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada 1 Decembrie 1918 Nr. 23 Bl. B Sc. 1 Ap.3)
		POEZINA ROLANDO	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada Brailei Nr. 58 Bl. BR2 Sc. 3 Ap. 188)
		SERBU IVANA, SERBU IULIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Dr. Petru Groza Nr. 3)
		PRODUCT N SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Deposit 4.1)

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU PUZ

NR. CRT.	NR. CAD.	PROPRIETARI	ADRESA
27	104791	MEDART RETAIL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 C (Bdul Costi Com. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
28	119794	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 T 54, P 224/2/13 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr.29 Bl.R1A Parter)
29	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr.29 Bl.R1A Parter)
30	109274	PRODUCT N SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Deposit 4.1)
31	—	PRODUCT N SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Deposit 4.1)
32	—	AGVIN MACONS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Str. Tecuci Nr. 6 Bl. V4, Etaj 1 Apartat 1)
33	108980	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Axiatorilor Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
34	101939	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Axiatorilor Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
35	118452	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Axiatorilor Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
36	117524	PEIU ADRIAN, PEIU ILIANA-MONIKA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Axiatorilor Nr. 3 Bl. U9 Sc. 1 Ap. 14)
37	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr.29 Bl.R1A Parter)
38	108740	PETREA DANIEL, PETREA SIMONA-ELENA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Leonard Nae Nr. 43 Bl. U11 Sc. 2 Ap. 38)
39	123888	GHIȚĂ CRISTIAN-MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Oltului Nr. 45 Bl. E4 Sc. 2 Ap. 28)
40	122889	RADU CRISTIAN-MOREL, RADU BIANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Strada Constructorilor Nr. 7 Bl. E2 Ap. 82)
41	—	BROASCA SILVIAMINA BROASCA SILVIU	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. A.Lapușneanu Nr. 18 Bl. C1 Ap. 56)
42	—	COMAN VASILICA-RAZVAN COMAN ALINA-DANIELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
43	—	TRUȘ CONSTANTIN TRUȘ ANA MARIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
44	—	PADINA CRISTIAN IONUȚ PADINA FLORENTINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
45	—	GIUDIN MARIAN GIUDIN DUMITRA-DANIELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
46	—	NEDELCU LEXIS-CATALIN NEDELCU MIRELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURLO S.R.L.

urbanisti.ro

m. urbanist Alexandra MĂNDRU (STOICA)
m. urbanist Andra Elena GREOU (PARASCHIV)
m. urbanist Andrei Ștefan SĂRĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂRĂU

1:1.000

05/2022

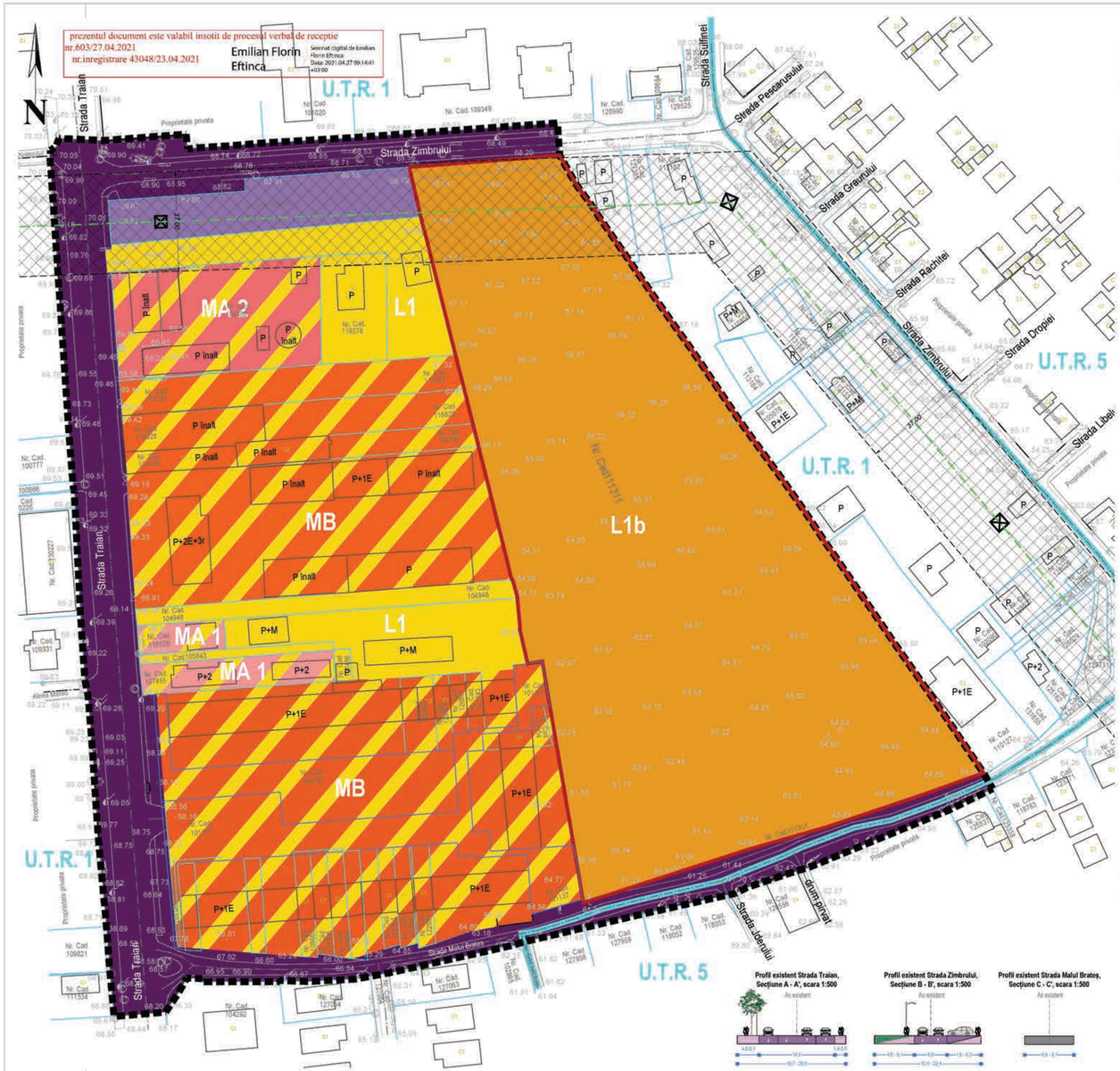
ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

SITUAȚIA EXISTENTĂ UTILIZAREA TERENURILOR

182 / 2022	P.U.Z.	U1a	



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu P.U.Z., cf. Aviz de Oportunitate Nr. 4/ASMG din 02.08.2021, emis de Primăria Municipiului Galați, Jud. Galați
  Suprafață = 7,88 ha
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limita UTR existentă, conform P.U.G. Municipiul Galați
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Limite construcții existente
- Ax rețea energie electrică LEA 110kV
- Zona de protecție LEA 110kV (37,00 m) cu interdicție de construire

ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE, CF. PUZ TRAIAN NORD

L1 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform PUZ și RLU "Traian Nord" Galați
- POT max = 55%
- CUT max = 2,0
- Rhmax = P+2+M (etaj retras), 10,00m la cornișă

L1b - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism tip PUZ (terenuri cu condiții specifice de parcelare/reparcelare)
- POT max = 55%
- CUT max = 2,0
- Rhmax = P+2+M (etaj retras), 10,00m la cornișă

MA 1 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii
- POT max = 55%
- CUT max = 2,0
- Rhmax = P+2E, 12,00m la cornișă

MA 2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii
- POT max = 55%
- CUT max = 3,0
- Rhmax = P+4E, 18,00m la cornișă

MB - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii
- POT max = 50%
- CUT max = 2,5
- Rhmax = P+4E, 15,00m la cornișă

CIRCULAȚII

- Zonă dedicată amenajării parcajelor la sol, cf. PUZ Traian Nord
- Circulații carosabile și pentonate

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU PUZ

NR. CRT	NR. CAD	PROPRIETARI	ADRESA
1	128545	CALCIANTUGENIA CALCIAN GHIȚĂ	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 440P
2	—	CALUGARU DANIEL GEORGE	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 454 (Mun. Galați, Str. Cerul Roșu Nr. 13 Bl. T5 Ap. 59)
3	104462	AUTOGARA METROPOLI SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446C (Mun. Galați, Str. Tomis Aviației Nr.2 Camera 001, EXP)
4	119278	PASARGIU GHEORGHE PASARGIU MONICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 454A
5	118324	DIMA GHE. ANICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446M
6	114828	CONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446D
7	124146	SAMOILA SENOVE SAMOILA REBLICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446C (Mun. Galați, Str. Cozar Nr. 39)
8	—	FIBOGAL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446
9	124548	ACSENTE VICTOR MOREL ACSENTE CRISTINA CORNELIA ACSENTE IULIAN MIHAI ACSENTE MIHAELA FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B
10	110109	PĂTRĂȘCAN RODICA MIRAL INA GAIȚ MARIUS-GEORGE	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 440E
11	105843	BOCANAL AORDAN BOCANAL AMORICA	Mun. Galați, T 54 P 224/212 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444)
		ROLRAT RADEM SRL	Mun. Galați, T 54 P 224/212 (Mun. Galați, Str. Ciucea Nr. 1 Bl.P511 Sc.2 Et.4 Ap.45)
		ACSENTE VICTOR MOREL ACSENTE CRISTINA CORNELIA ACSENTE IULIAN MIHAI ACSENTE MIHAELA FLORINA	Mun. Galați, T 54 P 224/212 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B)
12	107455	ROLRAT RADEM SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 440D (Mun. Galați, Str. Ciucea Nr. 1 Bl.P511 Sc.2 Et.4 Ap.45)
13	107456	ACSENTE VICTOR MOREL ACSENTE CRISTINA CORNELIA ACSENTE IULIAN MIHAI ACSENTE MIHAELA FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B)
14	—	ACSENTE VICTOR MOREL ACSENTE CRISTINA CORNELIA ACSENTE IULIAN MIHAI ACSENTE MIHAELA FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444C (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B)
15	—	MISS FROG SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Al. Lăpușneanu Nr. 18 Bl. C1 Ap. 59)
16	—	MEDART RETAIL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Sat Coti Com. Vânători, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
17	—	MEDART LOGISTICS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Fântânelor Nr. 5 Bl. A3 Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
18	—	EXPEDIT II MEDART SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Sat Coti Com. Vânători, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 1)
19	—	PRO HIGIENE SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Basarabia Nr. 118 Camera 2)
20	—	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
21	129865	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
22	129860	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
23	129861	STAN ALEXANDRU GABRIEL STAN NICOLETA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. 1 Decembrie 1918 Nr.23 Bl. B Sc. 1 Ap.3)
24	101148	RENEA ȘI VALERICA RENEA ȘI IOANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Vuia Nr.90 Bl. J6 Ap. 21)
25	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Târgoviște, Str. Gheorghe Petrașcu Nr.29 Bl.R1A Parter)
26	101137	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Târgoviște, Str. Gheorghe Petrașcu Nr.29 Bl.R1A Parter)
		BABY STAR COMIMPEX SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Gheorghe Doja Nr.2 Bl.6A Sc.II Et.2 Ap.100)
		FAN GROUP SA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Craiova, Bld Decei Nr.1A)
		RENEA ȘI VALERICA RENEA ȘI IOANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Vuia Nr.90 Bl. J6 Ap. 21)
		TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Aeroporturi Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
		DUNINVEST COMPANY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 437 Bloc 5)
		MEDART RETAIL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Sat Coti Com. Vânători, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
		RADU CRISTIAN MOREL RADU BIANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada Construcțiilor Nr. 7 Bl. E2 Ap. 62)
		MEDART LOGISTICS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Fântânelor Nr. 5 Bl. A3 Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
		GHIȚĂ OVIDIU CRISTIAN MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Oituz Nr. 45 Bl. E4, Sc. 2 Ap. 28)
		RUSU IONUȚ RUSU CRINA-GEORGIANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. George Enescu Nr. 23 Bl. B intrarea B Sc. 6 Ap. 75)
		SIMIZ ENE-MARIAN SIMIZ CONSTANTINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Bld. Dobrogei Nr. 15 Bl. BD 100 Sc. 1 Ap. 10)
		PETREA DANIEL PETREA SIMONA ELENA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Leonard Nae Nr. 4 Bl. U11 Sc. 2 Ap. 38)
		LUMINAIA A CONCEPT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Ion Luca Caragiale Nr.29 Parter Camera 2)
		EXPEDIT II MEDART SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Sat Coti Com. Vânători, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 1)
		ADVINMACONS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Str. Tecuci Nr. 8 Bl. V4, Etaj 1 Apartul 1)
		PERJ ADRIAN PERJ KLARA-MONIKA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Aeroporturi Nr. 3 Bl. U9 Sc. 1 Ap. 14)
		MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
		STAN ALEXANDRU-GABRIEL STAN NICOLETA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada 1 Decembrie 1918 Nr. 23 Bl. B Sc. 1 Ap.3)
		POEZINA ROLANDO	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada Brailei Nr. 58 Bl. BR2 Sc. 5 Ap. 188)
		ȘERBU VIVIAN ȘERBU IULIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Dr. Petru Groza Nr. 3)
		PRODUCT M SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Depozit E 1)

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU PUZ

NR. CRT	NR. CAD	PROPRIETARI	ADRESA
27	104761	MEDART RETAIL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 440-C (Sat Coti Com. Vânători, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
28	119764	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 T 54, P 224/212 (Mun. Târgoviște, Str. Gheorghe Petrașcu Nr.29 Bl.R1A Parter)
29	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Târgoviște, Str. Gheorghe Petrașcu Nr.29 Bl.R1A Parter)
30	109274	PRODUCT M SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Depozit E 1)
31	—	PRODUCT M SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Depozit E 1)
32	—	ADVINMACONS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Str. Tecuci Nr. 8 Bl. V4, Etaj 1 Apartul 1)
33	108680	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Aeroporturi Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
34	101936	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Aeroporturi Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
35	110452	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Aeroporturi Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
36	117624	PERJ ADRIAN PERJ KLARA-MONIKA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Aeroporturi Nr. 3 Bl. U9 Sc. 1 Ap. 14)
37	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Târgoviște, Str. Gheorghe Petrașcu Nr.29 Bl.R1A Parter)
38	108745	PETREA DANIEL PETREA SIMONA-ELENA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Leonard Nae Nr. 4 Bl. U11 Sc. 2 Ap. 38)
39	123988	GHIȚĂ OVIDIU CRISTIAN-MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Oituz Nr. 45 Bl. E4, Sc. 2 Ap. 28)
40	123888	RADU CRISTIAN-MOREL RADU BIANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Strada Construcțiilor Nr. 7 Bl. E2 Ap. 62)
41	—	BROASCA IULIAN BROASCA ELENA-MARIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, str. Al. Lăpușneanu Nr. 18 Bl. C1 Ap. 59)
42	—	COMAN VASILICA-RAZVAN COMAN ALINA-DANIELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
43	—	TIRON CONSTANTIN TIRU ANA-MARIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
44	—	PAONA CRISTIAN IONUȚ PAONA FLORENTINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
45	—	CIUDIN MARIAN CIUDIN DUMITRA-DANIELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
46	—	NIDISCU LIDIA-CATALIN NIDISCU MIRELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT Suprafața	EXISTENT Procent
Zona funcțională L - Zona de locuit		
L1 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform PUZ și RLU "Traian Nord" Galați	0,66 HA	8,38%
L1b - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică; autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism tip PUZ (terenuri cu condiții specifice de parcelare/reparcelare)	2,79 HA	35,41%
Total zona funcțională L	3,45 HA	43,78%
Zona funcțională M - Zona cu funcțiuni mixte		
MA 1 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,12 HA	1,52%
MA2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,31 HA	3,93%
MB - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	2,54 HA	32,23%
Total zona funcțională M	2,97 HA	37,69%
Zona funcțională CC - Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		
Subzona dedicată amenajării parcajelor la sol	0,20 HA	2,54%
Subzona circulații carosabile și pietonale	1,28 HA	15,99%
Total zona funcțională C	1,48 HA	18,53%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**7,88 HA**	**100,00%**

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

MACHBAR ATELIER S.R.L.
PROJECT FURLO S.R.L.
urbanist.ro
J17/68/18.03.2018
38730840
+40 (748) 198 975
machbar.atelier@gmail.com
str. veg. nr.
J17/928/2012
C.U.I.
30243518
contact:
+40 (723) 198 117
office@urbanist.ro
m. urbanist Alexandra MĂNĂRU (STOICA)
m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urbanist Andrei Ștefan SĂRĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂRĂU

1:1.000

09/2022

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/ P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

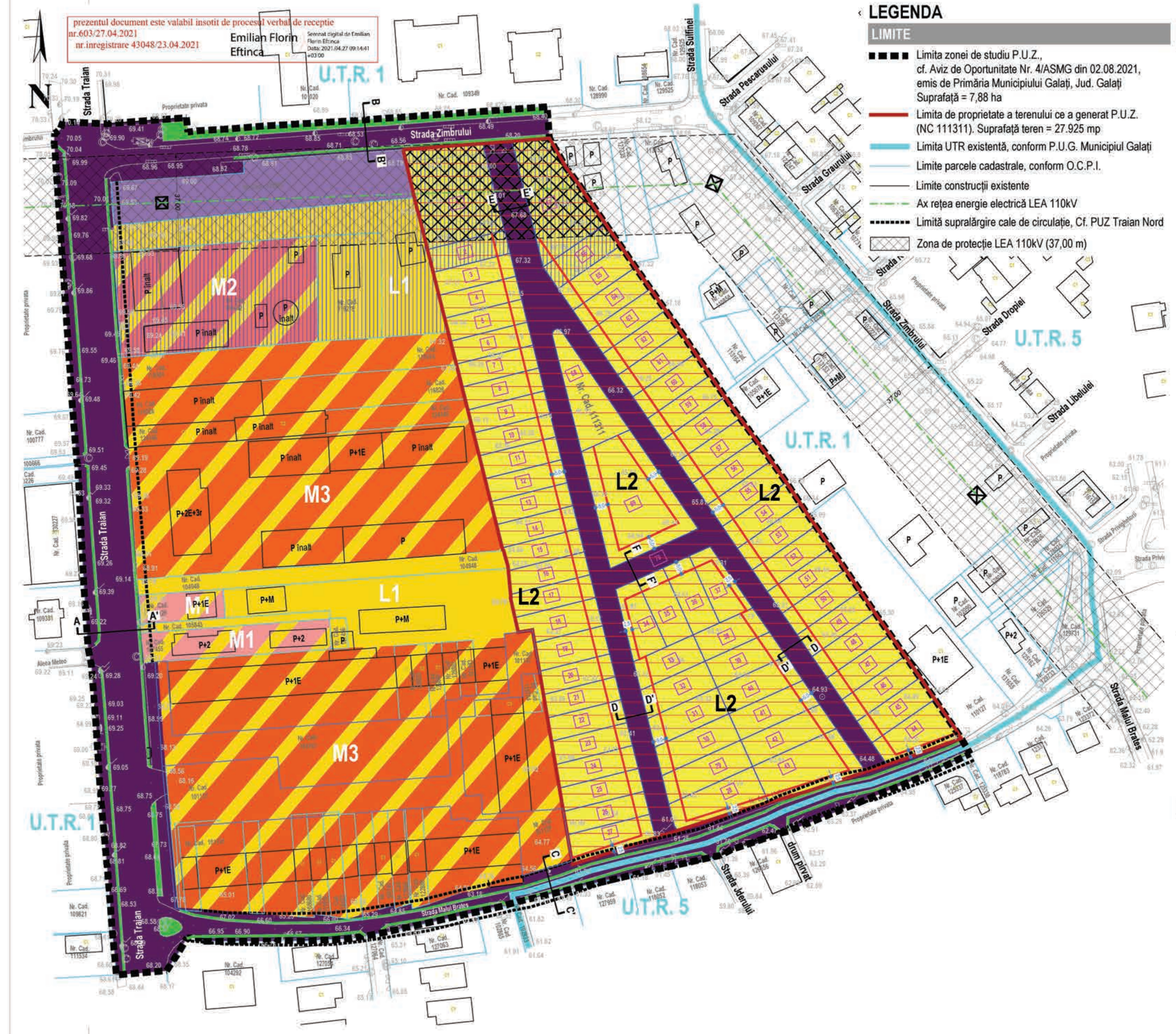
SITUAȚIA EXISTENTĂ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

182 / 2022	P.U.Z.	U1b	

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie
nr.603/27.04.2021
nr.inregistrare 43048/23.04.2021

Emilian Florin Eftinca

Semnat digital de Emilian Florin Eftinca
Data: 2021.04.27 09:14:41 +03'00'



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu P.U.Z., cf. Aviz de Oportunitate Nr. 4/ASMG din 02.08.2021, emis de Primăria Municipiului Galați, Jud. Galați Suprafață = 7,88 ha
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limita UTR existentă, conform P.U.G. Municipiul Galați
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Limite construcții existente
- Ax rețea energie electrică LEA 110kV
- Limită supralărgire cale de circulație, Cf. PUZ Traian Nord
- Zona de protecție LEA 110kV (37,00 m)

ZONE FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIONALĂ L - ZONA DE LOCUIT

L1 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă cf. PUZ și RLU "Traian Nord" Galați
- POT max = 55%
- CUT max = 2,0
- Rhmax = P+2+M (etaj retras), 12,00m la coamă/atic

L2 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă în baza prevederilor Noului Cod Civil
- POT max = 55%, CUT max = 2,0
- Rhmax = P+2+M (etaj retras), 12,00m la coamă/atic

ZONA FUNCȚIONALĂ M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

M 1 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii
- POT max = 55%
- CUT max = 2,0
- Rhmax = P+2E, 12,00m la coamă/atic

M 2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii
- POT max = 55%
- CUT max = 3,0
- Rhmax = P+4E, 18,00m la coamă/atic

M3 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii
- POT max = 50%
- CUT max = 2,5
- Rhmax = P+4E, 18,00m la coamă/atic

ZONA FUNCȚIONALĂ C - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

- Subzona dedicată amenajării parcajelor la sol (*)
- Subzona circulații carosabile și pietonale (*)

(*) POTmax, CUTmax și RHmax se vor defini conform necesităților tehnologice și normelor specifice

ZONA FUNCȚIONALĂ V - ZONA SPAȚII VERZI

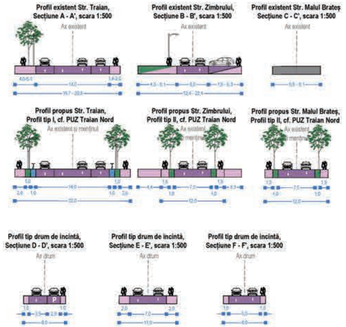
- Fâșii plantate amenajate în lungul căilor de comunicație rutieră
  - POT max = 10%
  - CUT max = 0,2
  - Rhmax = P (parter), 6,00m la coamă/atic

ELEMENTE DE REGLEMENTARE

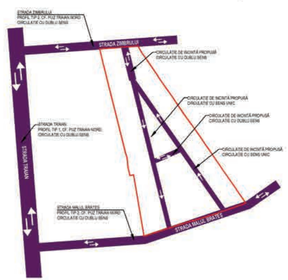
- Limită loturi propuse
- Alinierea clădirilor propuse/retragerea minimă față de aliniament/față de căile de circulație aflate în domeniul privat: min. 2,5m față de Str. Malul Bratei și min. 2,50m - 5,00m față de drumul de incintă propus (lot 70)
- Loturi construibile cu condiția elaborării PUD, condiționate de obținerea avizului deținătorului de rețele de energie electrică
- Zonă cu interdicție de construire
- 1...70 Indicativ loturi propuse

INTERVENȚII URBANISTICE

- Modificare zonă funcțională



SCHEMA DE ORGANIZARE A CIRCULAȚIILOR



- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Circulații carosabile și pietonale
- Sens de circulație

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

NR. CRT.	NR. CAD.	PROPRIETARI	ADRESA
1	135545	CALCHIN EUGENIA CALCHIN GHITĂ	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449P
2	—	CALUGĂRITI DANIEL GEORGE	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 454 (Mun. Galați, Str. Cornel Horea Nr. 12-B1; 2 Ap. 5/8)
3	134402	AUTOGARA METROPOLIS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449C (Mun. Galați, Str. Tudor Vladimirescu Nr. 2, Camera 004; E1/P1)
4	116278	PANAIRGIU GHEORGHE PANAIRGIU MONICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 454A
5	116324	DIRA GHIȚĂ ANICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449M
6	116525	CONSTRUCTCAR SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449D
7	134146	SMAROLA DEMONE SMAROLA VASILICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449C (Mun. Galați, Str. Cezar Nr. 39)
8	—	FIRCOPAL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449
9	135494	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTI-MACORNELIA ACSENTE ELILIAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449B
10	116155	PETRĂȘCAN-ROSKA-MIDAL INA CĂLIȚ MARIUS-GEORGE	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449E
11	135843	BOGDAN ALEXOANDRA BOGDAN ALMUDENA	Mun. Galați, T. 54 P 2242/52 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449)
		ROLIBRA TRADEM SRL	Mun. Galați, T. 54 P 2242/51 (Mun. Galați, Str. Cezar Nr. 1 B; P/Int 1 Sc 2/3 Ap 45)
12	135843	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTI-MACORNELIA ACSENTE ELILIAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, T. 54 P 2242/52 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449B)
13	137455	ROLIBRA TRADEM SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449D (Mun. Galați, Str. Cezar Nr. 1 B; P/Int 1 Sc 2/3 Ap 45)
13	137456	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTI-MACORNELIA ACSENTE ELILIAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449D (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449B)
14	—	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTI-MACORNELIA ACSENTE ELILIAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449C (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449B)
15	—	MISSI FROG SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Al. Lapușneanu Nr. 16/B; C1 Ap. 59)
16	—	MEDIART RET AL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Bul Cost Cons. Vamatov, Str. Aleea 2 Nr 15 Camera 2)
17	—	MEDIART LOGISTICS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Fermoarului Nr. 5 B; AI Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
18	—	EXPEDIT MEDIART SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Bul Cost Cons. Vamatov, Str. Aleea 2 Nr 15 Camera 1)
19	—	PRO-HIGIENIC SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Basarabiei Nr. 119 Camera 2)
20	—	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr 74)
21	129663	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr 74)
22	129660	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr 74)
23	129661	STAN ALEXANDRU-GABRIEL STAN NICOLETA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. 1 Decembrie 1918 Nr 23 B; B Sc. 1 Ap 3)
24	131143	RENEA IA VALERICA RENEA IA IOANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Vuia Nr 50 B1; J5 Ap. 21)
25	—	PENTACON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr 20 B; R1A Parter)
26	131127	PENTACON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr 20 B; R1A Parter)
		BABY-STAR COMIMPEX SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Gheorghe Doja Nr 2 B SA Nr. 6 B2 Ap. 106)
		PAN GROUP SA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Craiova, Bld Decea Nr 1A)
		RENEA IA VALERICA RENEA IA IOANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Vuia Nr 50 B1; J5 Ap. 21)
		TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Avatarului Nr 3 B; U9 Ap 14)
		DUNINVEST COMPANY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Nr 437 Groul 5)
		MEDIART RET AL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Bul Cost Cons. Vamatov, Str. Aleea 2 Nr 15 Camera 2)
		RADU CRISTIAN-MOREL RADU BIANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Grivița Constructorilor Nr 7 B; E2 Ap. 65)
		MEDIART LOGISTICS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Fermoarului Nr. 5 B; AI Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
		GHIȚĂ CRISTIAN-MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Oituz Nr. 45 B; E4 Sc. 2 Ap. 26)
		RUNO KINUT	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum
		RUNO CRISTIAN-CORNUNA	(Mun. Galați, Str. George Enescu Nr. 2 bis Bisericuță Nr. 6; Ap. 75)
		IRMIZ ENE MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum
		IRMIZ CONSTANTINA	(Mun. Galați, Bld. Bălcescu Nr. 11 B; SD-100 Sc. 1 Ap. 10)
		PETREA SIMONA-ELENA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum
		PETREA SIMONA-ELENA	(Mun. Galați, Str. Leonard Nova Nr. 43B; U11 Sc. 2 Ap. 38)
		LUBMANN & A CONCEPT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Sfânta Ecaterina Nr 25 Parter, Camera 2)
		EXPEDIT MEDIART SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Bul Cost Cons. Vamatov, Str. Aleea 2 Nr 15 Camera 1)
		ASVINVARCOM SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Str. Tecuci Nr 8 B; V4, Etaj 1 Spațiul 1)
		PERJA ROMAN PERJA ROMAN-MONA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Avatarului Nr 3 B; U9 Sc. 1 Ap. 14)
		MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr 74)
		STAN ALEXANDRU-GABRIEL STAN NICOLETA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Bradu Brailei Nr 1B; B1 Sc. 3 Ap. 188)
		POESIAN RO LANDO	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum
		ȘERDIU VIVIAN ȘERDIU LILIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Dr. Petru Groza Nr. 3)
		PRODUCTIV SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Decpot 11)

NR. CRT.	NR. CAD.	PROPRIETARI	ADRESA
27	110701	MEDIART RET AL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 449-C (Bul Cost Cons. Vamatov, Str. Aleea 2 Nr 15 Camera 2)
28	111704	PENTACON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 S4, P 2242/13 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr 20 B; R1A Parter)
29	—	PENTACON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr 20 B; R1A Parter)
30	110274	PRODUCTIV SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Decpot 4 1)
31	—	PRODUCTIV SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Decpot 8 11)
32	—	ASVINVARCOM SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Str. Tecuci Nr. 8 B; V4, Etaj 1 Spațiul 1)
33	109880	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Avatarului Nr 3 B; U9 Ap 14)
34	131036	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Avatarului Nr 3 B; U9 Ap 14)
35	110402	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Avatarului Nr 3 B; U9 Ap 14)
36	117634	PERJA ADRIAN PERJA ADRIAN-MONIKA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Avatarului Nr 3 B; U9 Sc. 1 Ap. 14)
37	—	PENTACON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrescu Nr 20 B; R1A Parter)
38	108745	PETREȘCAN DANIEL PETREȘCAN SIMONA-ELENA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Leonard Nova Nr. 43B; U11 Sc. 2 Ap. 38)
39	123906	CHIRIȚĂ CRISTIAN-MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Oituz Nr. 45 B; E4, Sc. 2 Ap. 26)
40	132868	RADU CRISTIAN-MOREL RADU BIANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Grivița Constructorilor Nr 7 B; E2 Ap. 65)
41	—	BRIGNEAGA ILIUȘA BRIGNEAGA ILIUȘA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Al. Lapușneanu Nr. 16/B; C1 Ap. 59)
42	—	COSMIN VASILICA-RAZVAN COSMIN ALINA DANIELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
43	—	TIRUȘ CONSTANTIN TIRUȘ ANA-MARIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
44	—	PADINA CRISTIAN-IONUT PADINA FLORENTINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
45	—	CIUDIN MARIAN CIUDIN DORETA-DANIELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
46		NEDELCU LEIDI-CATALIN NEDELCU MIRELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT Suprafața	EXISTENT Procent
Zona funcțională L - Zona de locuit		
L1 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform PUZ și RLU "Traian Nord" Galați	0,68 HA	8,38%
L1b - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, autorizarea este posibilă pe baza unei documentații de urbanism tip PUZ (teren cu condiți specifice de parcelare/reparcelare)	2,79 HA	35,41%
Total zona funcțională L	3,45 HA	43,78%
Zona funcțională M - Zona cu funcțiuni mixte		
MA1 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,12 HA	1,52%
MA2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,31 HA	3,93%
MB - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	2,54 HA	32,23%
Total zona funcțională M	2,97 HA	37,69%
Zona funcțională C - Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		
Subzona dedicată amenajării parcajelor la sol	0,20 HA	2,54%
Subzona circulații carosabile și pietonale	1,26 HA	15,99%
Total zona funcțională C	1,46 HA	18,53%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**7,88 HA**	**100,00%**

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - SITUAȚIA PROPUSĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	PROPUS Suprafața	PROPUS Procent
Zona funcțională L - Zona de locuit		
L1 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă conform PUZ și RLU "Traian Nord" Galați	0,68 HA	8,38%
L2 - Subzonă locuire individuală și colectivă de tip urban cu clădiri de înălțime mică, în care construirea este posibilă pe bază de autorizare directă în baza prevederilor Noului Cod Civil	2,34 HA	29,70%
Total zona funcțională L	3,00 HA	38,07%
Zona funcțională M - Zona cu funcțiuni mixte		
M1 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,12 HA	1,52%
M2 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț en-detail, activități de depozitare, producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	0,31 HA	3,93%
M3 - Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț en-gros și en-detail, spații comerciale de mari dimensiuni (de tip mall), activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii	2,54 HA	32,23%
Total zona funcțională M	2,97 HA	37,69%
Zona funcțională C - Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		
Subzona dedicată amenajării parcajelor la sol	0,20 HA	2,54%
Subzona circulații carosabile și pietonale	1,56 HA	19,80%
Total zona funcțională C	1,76 HA	22,34%
Zona funcțională V - Zona spații verzi		
Fâșii plantate amenajate în lungul căilor de comunicație rutieră	0,15 HA	1,90%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**7,88 HA**	**100,00%**

MACHEAR ATELIER S.R.L.
J21/748/19.03.2004
RO 16710661
str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1, Galați
+40 (748) 158 283
machear.atelier@yahoo.com
cont. ing. Ovidiu Ș.
J21/539/2012
RO 30143534
cont arhitect
+40 (723) 408 117
office@urbanistu.ro

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanistu.ro

m. urbanist Alexandru MADRU STOICA
m. urbanist Andra Elena GRECU CHARNICKI
m. urbanist Marian Dănuț SĂBĂU
m. urbanist Andrei Dănuț SĂBĂU

1:1.000

06/2022

MACHEAR ATELIER S.R.L. J21/748/2004 RO 16710661 GALAȚI, ROMANIA

RUS Autorizat de Ordinul Arhitecților din România cu Certificat de Atestare seria A Nr. 0 pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ: LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, TS4/, P2241 (NC111311)

BENEFICIAR: METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

DOCUMENTAȚIE: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

06/2022	182 / 2022	P.U.Z.	U2a

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Limite construcții existente
- Limită loturi propuse
- 1...70 Indicativ loturi propuse

Strada Rachitei

Strada Zimbrului

Strada Jderului

drum pirvat

Proprietate privata

Nr. Cad. 111311

P+1E

P+M

P înalt

P

prezentul document este valabil insoțit de procesul verbal de recepție nr.603/27.04.2021
nr.inregistrare 43048/23.04.2021

Emilian Florin Eftinca

Semnat digital de Emilian Florin Eftinca
Data: 2021.04.27 09:14:41 +03'00'

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Atanasia S. STOICA
master urbanist
D Z1 E
DREPT DE SEMNĂTURĂ

N

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

MACHBAR ATELIER S.R.L.

J17/68/19.01.2018
C.U.I. 38720882
contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanisti.ro

nr. reg. com. J17/523/2012
C.U.I. 30141516
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

m. urbanist Atanasia MĂNDRU (STOICA)
m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU

1:1.000

06/2022

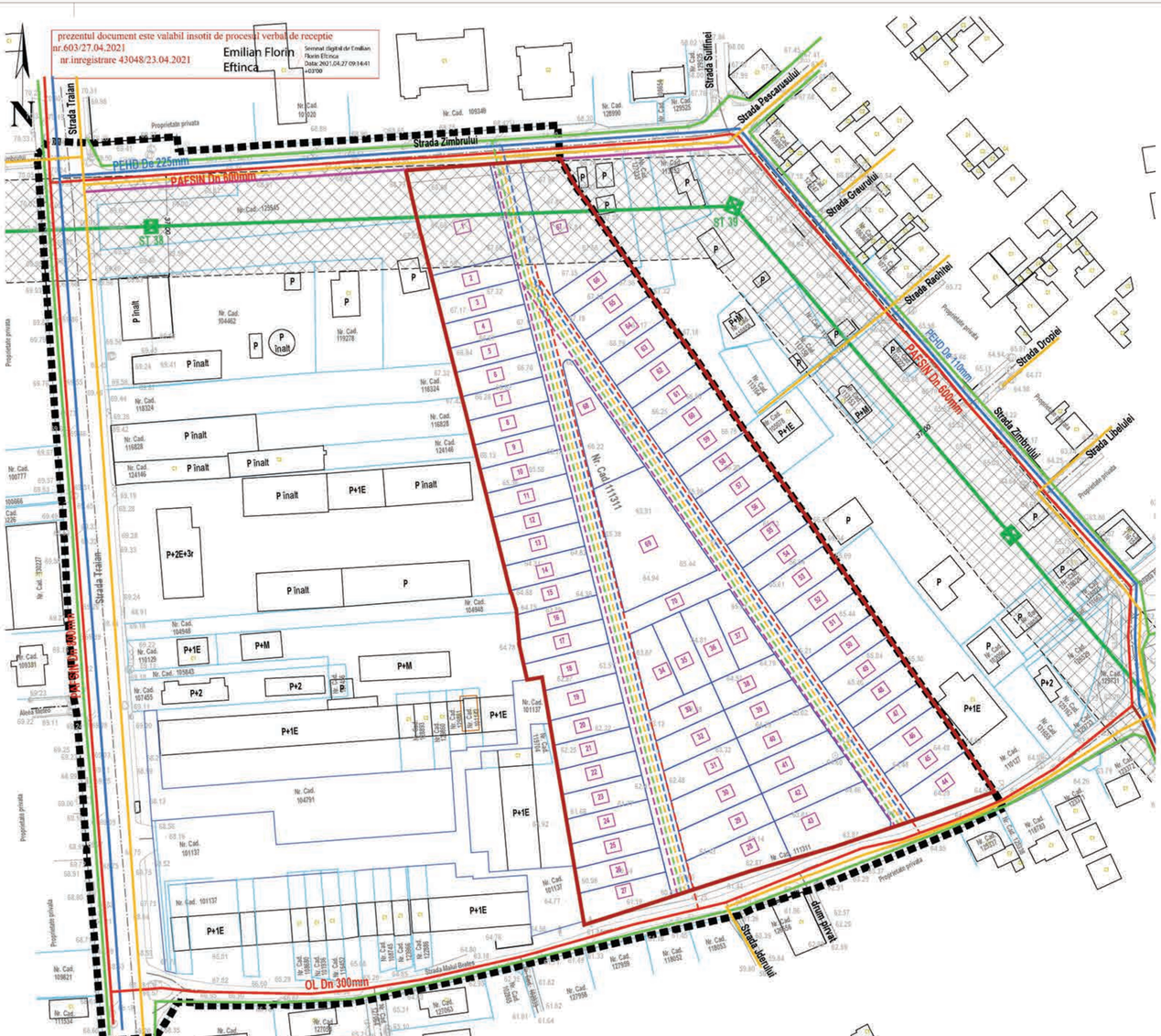
C.U.I. 38720882 • J17/68/2018 • MACHBAR ATELIER S.R.L. • GALAȚI - ROMANIA

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/, P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE LOTIZARE

182 / 2022	P.U.Z.	U2b



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu P.U.Z., cf. Aviz de Oportunitate Nr. 4/ASMG din 02.08.2021, emis de Primăria Municipiului Galați, Jud. Galați. Suprafață = 7,88 ha
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Zona de protecție LEA 110kV (37,00 m)

REȚELE EDILITARE

- Rețea de apă potabilă existentă
- Extindere rețea de apă potabilă
- Rețea de canalizare existentă
- Extindere rețea de canalizare
- Rețea de alimentare cu energie electrică existentă (LEA 0,4kV)
- Extindere rețea de alimentare cu energie electrică
- Rețea de alimentare cu energie electrică (LEA 110kV)
- Stâlp rețea de alimentare cu energie electrică (LEA 110kV)
- Rețea de distribuție gaze naturale
- Extindere rețea de gaze naturale
- Rețea de telecomunicații existentă
- Extindere rețea de telecomunicații

ELEMENTE DE REGULAMENT URBANISTIC

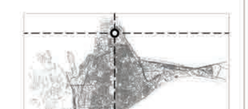
- Limită loturi propuse
- 1..70 Indicativ loturi propuse

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU PUZ

NR. CRT	NR. CAD	PROPRIETARI	ADRESA
1	120545	CALOIANTI-IOANA CALOIANI GHIȚĂ	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446P
2	—	CALUGARU DANIEL GEORGE	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 454
3	104462	AUTOGARA METROPOLI SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446C (Mun. Galați, Str. Transilvaniei Nr.2 Camera 304, ESP)
4	119278	PASAREGU GHEORGHE PASAREGU MONICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 454A
5	118324	DRAGHIE ANICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 445M
6	110528	CONSTRUCTOR SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446D
7	124146	BAMOLA GENOVE BAMOLA VASILICA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446C (Mun. Galați, Str. Cezar Nr. 39)
8	—	FIROGAL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446
9	124948	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTINA-CORNELIA ACSENTE IULIAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B
10	110129	PĂTRĂȘCAN RODICA-MIRUNA GÂȚĂ MARIUS-GEORGE	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446E
11	105843	BOCANAL AIORDAN BOCANAL AMORARA	Mun. Galați, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444)
		ROLRAT RADEM SRL	Mun. Galați, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galați, Str. Cosica Nr.1 Bl.P/H1 Sc.2 Et.4 Ap.45)
12	107455	ROLRAT RADEM SRL	Mun. Galați, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446B)
13	107456	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTINA-CORNELIA ACSENTE IULIAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 446B)
14	—	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTINA-CORNELIA ACSENTE IULIAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444C (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444B)
15	—	MISS FROG SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Al.Lapușneanu Nr. 18 Bl. C1 Ap. 59)
16	—	MEDART RET AL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Bul.Coti Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
17	—	MEDART LOGISTICS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Feroviarilor Nr. 5 Bl. A3 Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
18	—	EXPERT MEDART SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Bul.Coti Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 1)
19	—	PRO HIGIENIC SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Basarabiei Nr.118 Camera 2)
20	—	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
21	120883	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
22	120860	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
23	120861	ȘTAN ALEXANDRU-GABRIEL ȘTAN NICOLETA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. 1 Decembrie 1918 Nr.23 Bl. B Sc. 1 Ap.3)
24	101143	RENEA S. VALERICA RENEA A. IOANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Vuia Nr.50 Bl. J6 Ap. 21)
25	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrascu Nr.26 Bl.R1A Parter)
26	101137	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 –drum (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrascu Nr.26 Bl.R1A Parter)
		BABY STAR COM IMPEX SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 –drum (Mun. Galați, Str. Gheorghe Doja Nr.2 Bl.5A Sc.6 Et.2 Ap.109)
		PAN GROUP SA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Chișinău, Bul. Decebal Nr.14)
		RENEA S. VALERICA RENEA A. IOANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 –drum (Mun. Galați, Str. Traian Vuia Nr.50 Bl. J6 Ap. 21)
		TURE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 –drum (Mun. Galați, Str. Aviatorist Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
		EUNIMVEST COMPANY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 –drum (Mun. Galați, Str. Traian Nr.437 Bloc 5)
		MEDART RET AL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 –drum (Bul.Coti Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
		RADU CRISTIAN-MOREL RADU BIANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada Constructorilor Nr. 7 Bl. E2 Ap. 62)
		MEDART LOGISTICS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 –drum (Mun. Galați, Str. Feroviarilor Nr. 5 Bl. A3 Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
		GHIȚĂ OLCRISTIAN-MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Oltului Nr. 45 Bl. E4, Sc. 2, Ap. 28)
		RUSU IONUȚ RUSU CORINA-GEORGIANA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. George Enescu Nr. 25 Bl. B1bBlock B0 Sc. 6 Ap. 75)
		SIRBZ ENE-MARIAN SIRBZ CONSTANTINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Bd. Siderurgiștilor Nr. 15 Bl. BD108 Sc. 1 Ap. 10)
		PETRE ADANIEL PETRE ASMONA-ELENA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Leonard Nae Nr. 43 Bl. U11 Sc. 2 Ap. 38)
		LUBMANI A & A CONCEPT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Ion Luca Caragiale Nr.25 Parter, Camera 7)
		EXPERT MEDART SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Bul.Coti Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 1)
		AGVINARCONS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Str. Tecucu Nr. 9 Bl. U4, Etaj 1 Spațiul 1)
		PEIU ADRIAN PEIU KLARA-MONIKA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Aviatorist Nr. 3 Bl. U9 Sc. 1 Ap. 14)
		MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
		ȘTAN ALEXANDRU-GABRIEL ȘTAN NICOLETA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada 1 Decembrie 1918 Nr. 23 Bl. B Sc. 1 Ap.3)
		POEZINA ROLANDO	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Strada Brailei Nr.58 Bl. BK12 Sc. 5 Ap. 188)
		ȘERBU VIMAN ȘERBU IULIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Dr. Petru Groza Nr. 3)
		PRODUCTIV SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Depozit 4.1)

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU PUZ

NR. CRT	NR. CAD	PROPRIETARI	ADRESA
27	104761	MEDART RET AL SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 440-C (Bul.Coti Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
28	119764	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 T 54, P 224/2/13 (Mun. Tecucu, Str. Gheorghe Petrascu Nr.26 Bl.R1A Parter)
29	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecucu, Str. Gheorghe Petrascu Nr.26 Bl.R1A Parter)
30	109274	PRODUCTIV SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Depozit 4.1)
31	—	PRODUCTIV SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 Depozit 4.1)
32	—	AGVINARCONS SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Str. Tecucu Nr. 9 Bl. U4, Etaj 1 Spațiul 1)
33	108680	TURE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Aviatorist Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
34	101936	TURE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Aviatorist Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
35	110452	TURE INDUSTRY SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Aviatorist Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
36	117624	PEIU ADRIAN PEIU KLARA-MONIKA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Aviatorist Nr. 3 Bl. U9 Sc. 1 Ap. 14)
37	—	PENTAGON SRL	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecucu, Str. Gheorghe Petrascu Nr.26 Bl.R1A Parter)
38	108745	PETRE ADANIEL PETRE ASMONA-ELENA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Leonard Nae Nr. 43 Bl. U11 Sc. 2 Ap. 38)
39	123668	ȘHIRȚ OLCRISTIAN-MARIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Oltului Nr. 45 Bl. E4, Sc. 2 Ap. 28)
40	123888	RADU CRISTIAN-MOREL RADU BIANCA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Strada Constructorilor Nr. 7 Bl. E2 Ap. 62)
41	—	BRDARCA SILVIAN-MARIA BRDARCA IULIAN	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galați, Str. Al.Lapușneanu Nr. 18 Bl. C1 Ap. 59)
42	—	COMAN VASILICA-RAZVAN COMAN ALINA-DANIELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
43	—	TIRUȘ CONSTANTIN TIRUȘ ANA-MARIA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
44	—	PAUNA CRISTIAN-IONUȚ PAUNA FLORENTINA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
45	—	CIUDIN MARIAN CIUDIN DUMITRA-DANIELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444
46	—	NIDELCU LUDIS-CATALIN NIDELCU MIRELA	Mun. Galați, Str. Traian Nr. 444



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

MACHBAR ATELIER S.R.L.
J17/68/18.01.2018
RO 38720882
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURLO S.R.L.
urbanisti.ro
J17/928/2012
RO 30143518
+40 (723) 458 117
office@furlo.ro

Arh. Alexandru STOICA
RUR
master urbanist
D E
21

m. urbanist Alexandru NĂNDRU (STOICA)
ing. Cristina GHEORGHE
m. urbanist Andrei Stefan SĂSĂRAN

1:1000
05/2022

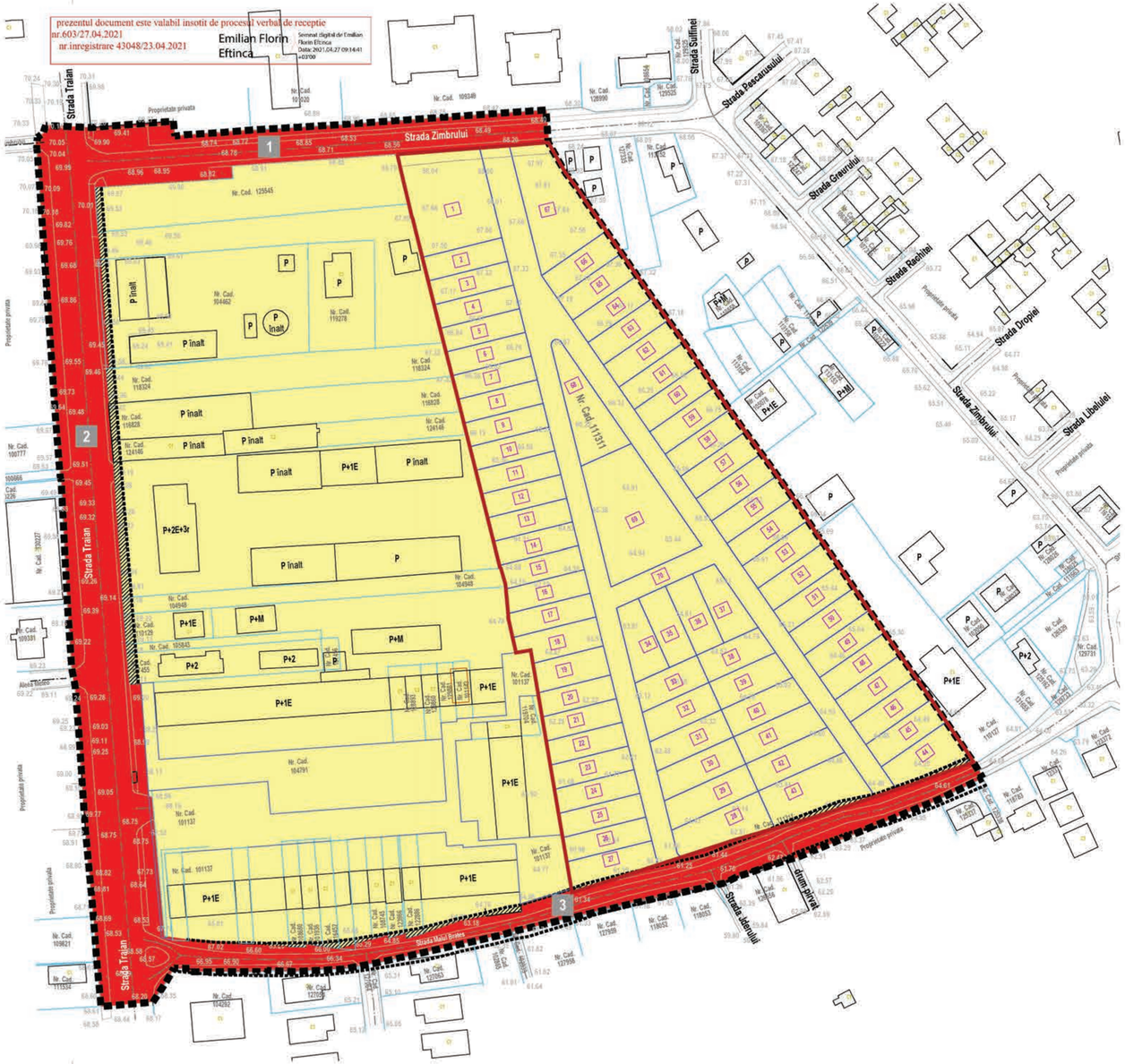
LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/P224/1 (NC111311)

Beneficiar: METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

Proiectul: REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE

182 / 2022 | P.U.Z. | U3

prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie
nr.603/27.04.2021
nr.inregistrare 43048/23.04.2021
Semnat digital de Emilian Florin Eftincă
Data: 2021.04.27 09:14:41 +03'00'



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu P.U.Z., cf. Aviz de Oportunitate Nr. 4/ASMG din 02.08.2021, emis de Primăria Municipiului Galați, Jud. Galați
  Suprafață = 7,88 ha
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Teren aparținând domeniului public, proprietate a UAT Municipiul Galați
- Teren aparținând domeniului privat, proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Teren propus pentru transfer din domeniul privat în domeniul public

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

1 - Modernizare și reprofilare Str. Traian, la un profil de 22,00 metri, conform profil stradal tip I, propus prin PUZ Traian Nord, astfel: carosabil de 14,00m (compus din 4 benzi de 3,50m fiecare), piste de biciclete de 1,00m de-o parte și de alta a suprafeței carosabile, fâșii plantate de 1,00m de-o parte și de alta a suprafeței carosabile și trotuare de 2,00m fiecare.

2 - Modernizare și reprofilare Str. Zimbrului, la un profil minim de 12,00 metri, conform profil stradal tip II, propus prin PUZ Traian Nord, astfel: carosabil de 7,00m (compus din 2 benzi de 3,50m fiecare), fâșii plantate de 1,00m de-o parte și de alta a suprafeței carosabile și trotuare de 1,50m fiecare;

3 - Modernizare și reprofilare Str. Malul Brateș, la un profil de 12,00 metri, conform profil stradal tip II, propus prin PUZ Traian Nord, astfel: carosabil de 7,00m (compus din 2 benzi de 3,50m fiecare), fâșii plantate de 1,00m de-o parte și de alta a suprafeței carosabile și trotuare de 1,50m fiecare;

ELEMENTE DE REGULAMENT URBANISTIC

- Limită loturi propuse
- 1...70 Indicativ loturi propuse

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU PUZ

NR. CRT.	NR. CAD.	PROPRIETARI	ADRESA
1	125545	CĂLOIAN EUGENIA CĂLOIAN DINȚĂ	Mun. Galați, str. Traian Nr. 449F
2	—	CALUGARU DANIEL GEORGE	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 454 (Mun. Galati, Str. Carmil Romanian. 12 Bl. 1 Sc.A Ap. 94)
3	104462	AUTOGARA METROPOLI SRL	Mun. Galati, str. Traian Nr. 449C (Mun. Galati, Str. Tudor Vladimirescu Nr.2, Camera 001, Et.P)
4	119278	PAMARGIU GHEORGHE PAMARGIU MONICA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 454A
5	118324	DIMA SHE AMICA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 449M
6	116828	CONSTRUCTOR SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 449D
7	124146	MAMOLĂ GENOVE MAMOLĂ VASILICA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 449C (Mun. Galati, Str. Cezar Nr. 35)
8	—	FIRO GAL SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 449
9	124948	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTINA-CORNELIA ACSENTE ELIUAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galati, str. Traian Nr. 444B
10	110329	PĂTRĂȘCAN RODICA-MĂDĂLINA CĂRȚ MARIUS-GEORGE	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 449E
11	105843	BOGNAVALA IORDAN BOGNAVALA MIORITA	Mun. Galati, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444)
		ROLURA TRADEM SRL	Mun. Galati, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galati, Str. Clocea Nr.1 Bl.P311 Sc.2Et.4 Ap.45)
		ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTINA-CORNELIA ACSENTE ELIUAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galati, T 54 P 224/2/12 (Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444B)
12	107455	ROLURA TRADEM SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 449D (Mun. Galati, Str. Clocea Nr.1 Bl.P311 Sc.2Et.4 Ap.45)
13	107406	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTINA-CORNELIA ACSENTE ELIUAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 449 (Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444B)
14	—	ACSENTE VICTOR-MOREL ACSENTE CRISTINA-CORNELIA ACSENTE ELIUAN-MIHAI ACSENTE MIHAELA-FLORINA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444C (Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444B)
15	—	MISS TROG SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Al.Lapusneanu Nr. 18 Bl. C1 Ap. 58)
16	—	MEDART RETAIL SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Bdl Coste Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
17	—	MEDART LOGISTICS SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Feroviarilor Nr. 5 Bl. A3 Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
18	—	EXPEDIT II MEDART SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Bdl Coste Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 1)
19	—	PRO HIGIENIC SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Basarabiei Nr. 118 Camera 2)
20	—	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
21	129893	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
22	129893	MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
23	129891	STAN ALEXANDRU-GABRIEL STAN NICOLETA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun.Galati, Str. 1 Decembrie 1918 Nr.23 Bl. B Sc. 1 Ap.3)
24	101143	RENEA S. VALERICA RENEA A. IONIA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun.Galati, Str. Traian Vuia Nr.50 Bl. J5 Ap. 21)
25	—	PENTAGON SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, str. Gheorghe Petrascu Nr.29 Bl.R1A Parter)
26	101137	PENTAGON SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Tecuci, str. Gheorghe Petrascu Nr.29 Bl.R1A Parter)
		BABY STAR COMMPEX SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, str. Gheorghe Dojai Nr.2 Bl.5A Sc.0 Et.2 Ap.100)
		PAN GROUP SA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Craiova, Bd. Dacia Nr.14)
		RENEA S. VALERICA RENEA A. IONIA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun.Galati, Str. Traian Vuia Nr.50 Bl. J5 Ap. 21)
		TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. Aviatorilor Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
		DUNAREST COMPANY SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. Traian Nr.437 Etaul 5)
		MEDART RETAIL SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Bdl Coste Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
		RADU CRISTIAN-MOREL RADU BIANCA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Strada Constructorilor Nr.7 Bl. E2 Ap. 62)
		MEDART LOGISTICS SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, str. Feroviarilor Nr. 5 Bl. A2 Sc. 2 Parter Ap. 23 Cam. 3)
		GHIREȚ CRISTIAN-MARIAN	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. Oltului Nr. 45 Bl. E4 Sc. 2 Ap. 38)
		RUSU IONUȚ RUSU CRINA-GEORGIANA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. George Enescu Nr. 25 Bl. B4mtm1B Sc. 6 Ap. 75)
		BARZ DIE MARIAN BARZ CONSTANTINA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Bd. Bidasoa Nr. 15 Bl. BD10B Sc. 1 Ap. 15)
		PETREA DANIEL PETREA MARIONA-ELENA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, str. Leonard Nae Nr. 43 Bl. U11 Sc. 2 Ap. 38)
		LUBIANAS & A CONCEPT SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. Ion Luca Caragiale Nr.26 Parter, Camera 2
		EXPEDIT II MEDART SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Bdl Coste Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 1)
		AGVINAMCONS SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Str. Tecuci Nr. 6 Bl. V4, Dig 1 Apartat 1)
		PERI ADRIAN PERI NUARA-MONIKA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. Aviatorilor Nr.3 Bl. U9 Sc. 1 Ap. 14)
		MULTICONSTRUCT SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. Alexandru Cel Bun Nr.74)
		STAN ALEXANDRU-GABRIEL STAN NICOLETA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun.Galati, Strada 1 Decembrie 1918 Nr.23 Bl. B Sc. 1 Ap.3)
		POEZINA ROLANDO	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun.Galati, Strada Brailei Nr.58 Bl. BR2 Sc. 5 Ap. 188)
		ȘERBU IVANA ȘERBU IULIA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. Dr. Petru Groza Nr. 3)
		PRODUCT N SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 – drum (Mun. Galati, Str. Traian Nr.444 Deposit 4.1)

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU PUZ

NR. CRT.	NR. CAD.	PROPRIETARI	ADRESA
27	104761	MEDART RETAIL SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444-C (Bul Coste Corn. Vanatori, Str. Aleea 2 Nr.15 Camera 2)
28	119764	PENTAGON SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 T 54, P 224/2/13 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrascu Nr.29 Bl.R1A Parter)
29	—	PENTAGON SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrascu Nr.29 Bl.R1A Parter)
30	109274	PRODUCT N SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Traian Nr.444 Deposit 4.1)
31	—	PRODUCT N SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Traian Nr.444 Deposit 4.1)
32	—	AGVINAMCONS SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (str. Tecuci Nr. 6 Bl. V4, Etaj 1 Spatiul 1)
33	108680	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Aviatorilor Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
34	101936	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Aviatorilor Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
35	110452	TUBE INDUSTRY SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Aviatorilor Nr.3 Bl.U9 Ap.14)
36	117624	PERI ADRIAN PERI NUARA-MONIKA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Aviatorilor Nr. 3 Bl. U9 Sc. 1 Ap. 14)
37	—	PENTAGON SRL	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Tecuci, Str. Gheorghe Petrascu Nr.29 Bl.R1A Parter)
38	108745	PETREA DANIEL PETREA MARIONA-ELENA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Leonard Nae Nr. 43 Bl. U11 Sc. 2 Ap. 38)
39	123988	GHIREȚ CRISTIAN-MARIAN	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Str. Oltului Nr. 45 Bl. E4, Sc. 2 Ap. 38)
40	123888	RADU CRISTIAN-MOREL RADU BIANCA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, Strada Constructorilor Nr. 7 Bl. E2 Ap. 62)
41	—	BRDIAGA SE MARIA BRDIAGA ELIUAN	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444 (Mun. Galati, str. Al.Lapusneanu Nr. 18 Bl. C1 Ap. 59)
42	—	COMAN VASILICA-RAZVAN COMAN ALINA-DANIELA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444
43	—	TIRIS CONSTANTIN TIRIS ANA-MARIA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444
44	—	PADINA CRISTIAN-IONUT PADINA FLORENTINA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444
45	—	CIUDIN MARIAN CIUDIN DUMITRA-DANIELA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444
46	—	NIDISLCU LIDIA-CATALIN NIDELCU MIRELA	Mun. Galati, Str. Traian Nr. 444

MACHBAR ATELIER S.R.L.
J17/68/19.03.2010
RO 38720882
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com
PROJECT FURLO S.R.L.
urbanisti.ro
J17/928/2012
RO 32143518
+40 (723) 339 227
office@urbanisti.ro

m. urbanist Alexandra MĂNDRU (STOICA)
m. urbanist Andra Elena GREOU (PARASCHIV)
m. urbanist Andrei Ștefan SĂRĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂRĂU

1:1.000

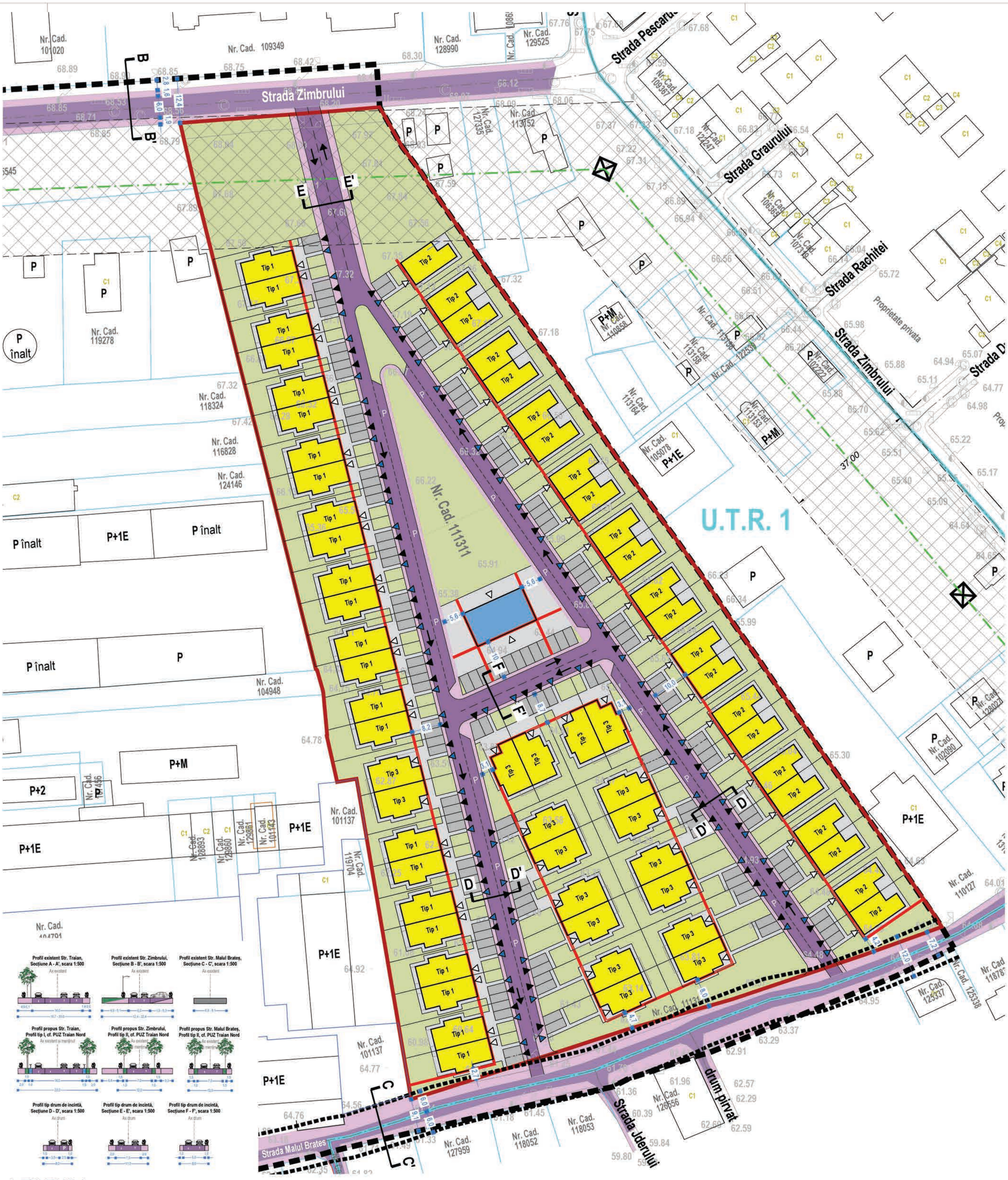
09/2022

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/ P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

182 / 2022	P.U.Z.	U4



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu P.U.Z., cf. Aviz de Oportunitate Nr. 4/ASMG din 02.08.2021, emis de Primăria Municipiului Galați, Jud. Galați. Suprafață = 7,88 ha
- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limita UTR existentă, conform P.U.G. Municipiul Galați
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Limită supralărgire cale de circulație, Cf. PUZ Traian Nord
- Limită loturi propuse
- Limită construcții propuse
- Aliniere propusă
- Amenajări de incintă
- Ax rețea energie electrică LEA 110kV
- Zona de protecție LEA 110kV (37,00 m)

FUNCȚIUNI

- Circulații carosabile (indicator sens de circulație)
- P — Circulații carosabile (parcare laterală vizitatori)
- Circulații pietonale
- Locuințe individuale mici P - P+1E
- Echipamente și dotări de interes public
- Circulații de incintă
- Spații de parcare de incintă
- Spații verzi de incintă

ACCESURI

- Acces pietonal în incintă
- Acces auto în incintă
- Acces în construcțiile propuse

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		PROPUSĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT	SUPRAFAȚA	PROCENT
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0,00 mp	0,00%	6527,00 mp	23,37%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0,00 mp	-	11410,00 mp	-
TEREN NEAMENAJAT	27924,00 mp	100,00%	0,00 mp	0,00%
AMENAJĂRI DE INCINTĂ	0,00 mp	0,00%	21397,00 mp	76,63%
Circulații carosabile și pietonale	0,00 mp	0,00%	4043,40 mp	14,48%
Circulații de incintă	0,00 mp	0,00%	4295,00 mp	15,38%
Spații de parcare	0,00 mp	0,00%	2015,60 mp	7,22%
Spații verzi (plantații de incintă)	0,00 mp	0,00%	11043,00 mp	39,55%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT PUZ	27924,00 mp	0,00%	27924,00 mp	100,00%
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. Existent = 0,00%		P.O.T. Propus = 23,37%	
	C.U.T. Existent = 0,00		C.U.T. Propus = 0,40	

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/, P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

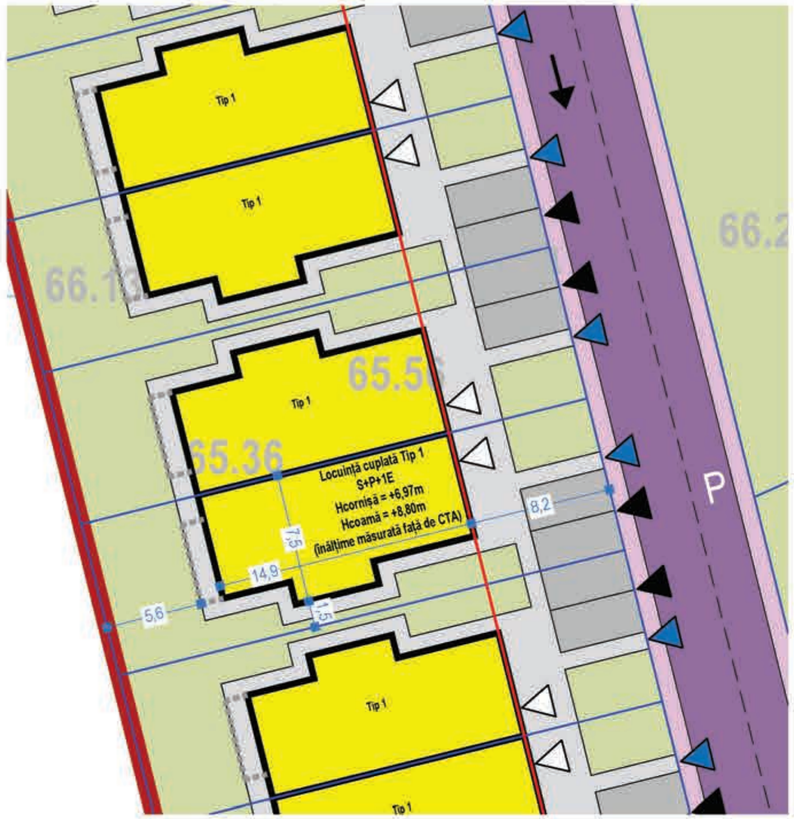
POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

1:500

06/2022

182 / 2022 | P.U.Z. | U5a

POSIBILITĂȚI DE MOBILARE LOCUINȚĂ TIP 1



POSIBILITĂȚI DE MOBILARE LOCUINȚĂ TIP 2

POSIBILITĂȚI DE MOBILARE LOCUINȚĂ TIP 3

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Limită loturi propuse
- Limită construcții propuse
- Limită proiecție balcon etaj superior
- Aliniere propusă
- Amenajări de incintă

FUNCȚIUNI

- Circulații carosabile (indicator sens de circulație)
- P Circulații carosabile (parcare laterală vizitatori)
- Circulații pietonale
- Locuințe individuale mici P - P+1E
- Echipamente și dotări de interes public
- Circulații de incintă
- Spații de parcare
- Spații verzi de incintă

ACCESURI

- Acces pietonal în incintă
- Acces auto în incintă
- Acces în construcțiile propuse

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/, P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

1:250

06/2022

182 / 2022 | P.U.Z. | U5b

NOTA POSIBILITĂȚI DE MOBILARE LOCUINȚĂ TIP 1:
Elementele constructive ce asigură vedere se vor amplasa la minim 2,00m față de limita de proprietate.

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limită loturi propuse
- Limită construcții propuse

MACHBAR ATELIER S.R.L.
nr. reg. com. J17/68/19.01.2018
c.u.i. 38720882
contact +40 (788) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro
nr. reg. com. J17/523/2012
c.u.i. 30141516
contact +40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

m. urbanist Atanasia MĂNDRU (STOICA)
m. urbanist Andra Elena ORECU (PARABICHI)
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU

06/2022

RUR Atanasia S. STOICA master urbanist

MACHBAR ATELIER S.R.L. C.U.I. 38720882 J17/68/2018 GALAȚI-ROMANIA

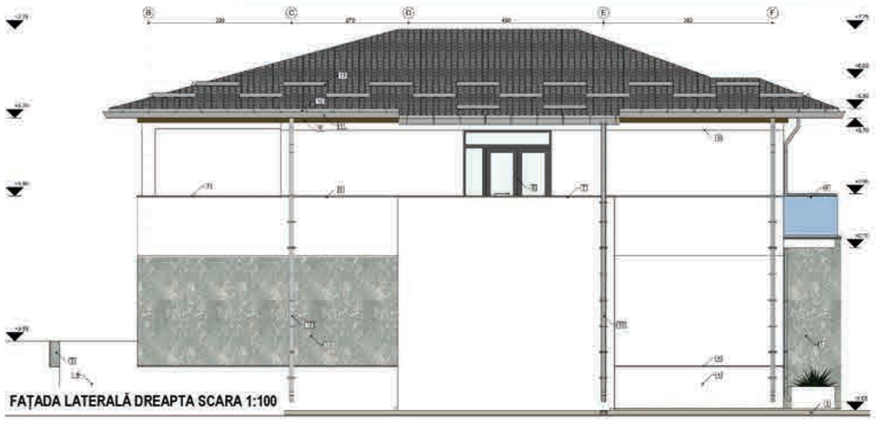
LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/, P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ
PERSPECTIVE AERIENE ANSAMBLU

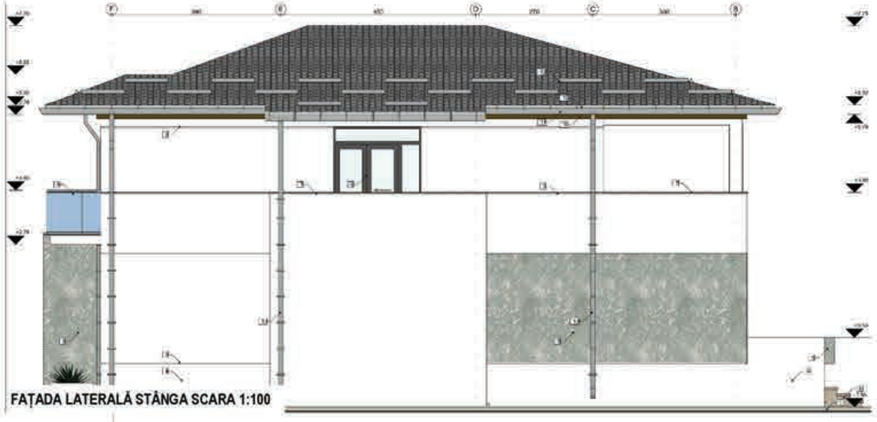
182 / 2022	P.U.Z.	U5c

FAȚADA PRINCIPALĂ SCARA 1:100



FAȚADA LATERALĂ DREAPTA SCARA 1:100

FAȚADA POSTERIOARĂ SCARA 1:100



FAȚADA LATERALĂ STÂNGA SCARA 1:100

PERSPECTIVĂ FAȚADA PRINCIPALĂ

PERSPECTIVĂ FAȚADA PRINCIPALĂ ȘI LATERALĂ STÂNGA

PERSPECTIVĂ FAȚADA PRINCIPALĂ ȘI LATERALĂ DREAPTA

PERSPECTIVĂ FAȚADA POSTERIOARĂ ȘI LATERALĂ DREAPTA

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limită loturi propuse
- Limită construcții propuse

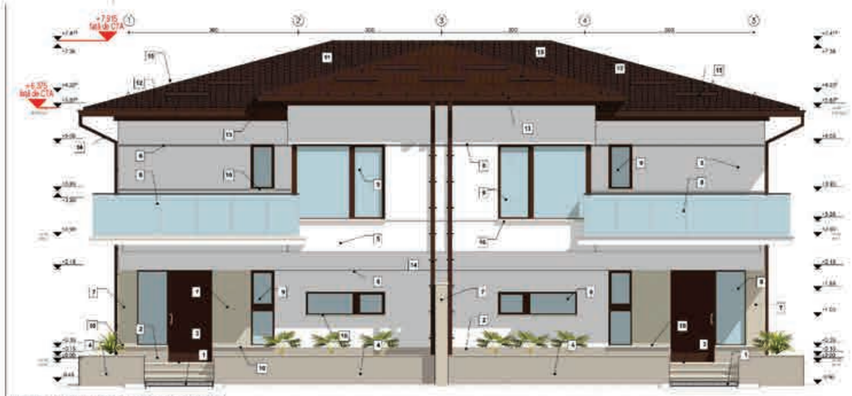
PROIECT TIP LOCUINȚE

Proiect locuință tip 1 (duplex)

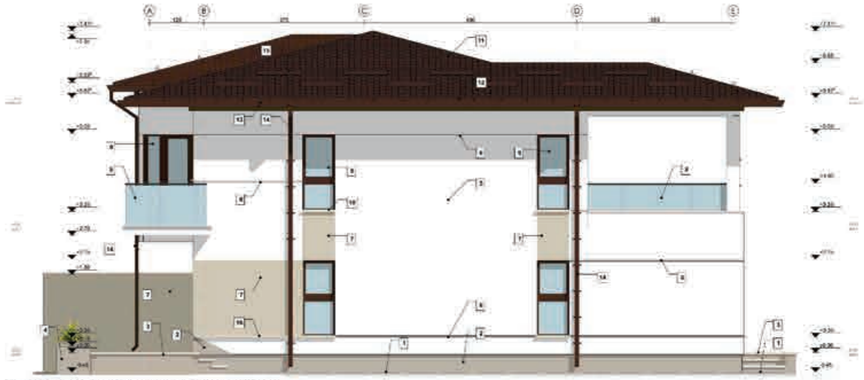
Date despre construcție

- Tip construcție = locuință cuplată
- Regim de înălțime = S+P+1E
- Hcoamă = +7,75m (+8,80 m față de CTA)
- Hcornișă = +5,92m (+6,97 m față de CTA)
- Suprafață construită = 122,14 mp (C1+C2)
- Suprafață desfășurată = 264,46 mp (C1+C2)

MACHBAR ATELIER S.R.L.	J17/68/19.01.2018	LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/, P224/1 (NC111311)	
PROJECT FURIO S.R.L.	urbanisti.ro	METROPOLITAN GARDENS S.R.L.	
m. urbanist Atanasia MÂNDRU (STOICA)		I DE MOBILARE URBANISTICĂ PROIECT CASĂ TIP 1	
m. urbanist Andra Elena GREȚU (PARASCHIV)			
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU			
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU	06/2022	182 / 2022	P.U.Z.	U5d

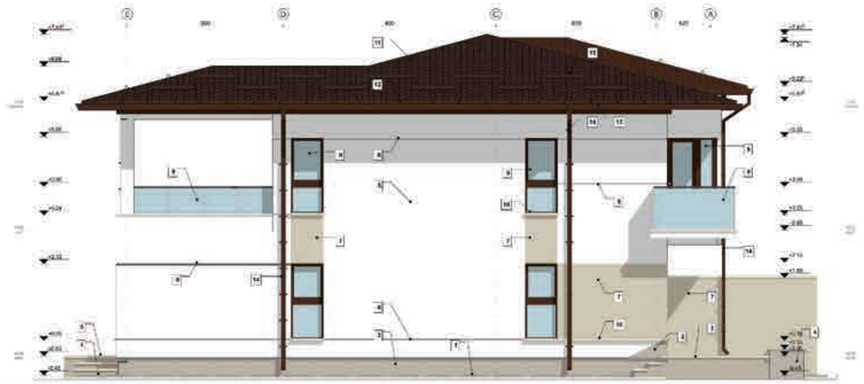


FAȚADA PRINCIPALĂ SCARA 1:100



FAȚADA LATERALĂ DREAPTA SCARA 1:100

FAȚADA POSTERIOARĂ SCARA 1:100



FAȚADA LATERALĂ STÂNGA SCARA 1:100

PERSPECTIVĂ FAȚADA PRINCIPALĂ

PERSPECTIVĂ FAȚADA POSTERIOARĂ

PERSPECTIVĂ FAȚADA POSTERIOARĂ ȘI LATERALĂ STÂNGA

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limită loturi propuse
- Limită construcții propuse

PROIECT TIP LOCUINȚE

- Proiect locuință tip 2 (duplex)

Date despre construcție

- Tip construcție = locuință cuplată
- Regim de înălțime = P+1E
- Hcoamă = +7,415m (+7,915 m față de CTA)
- Hcornișă = +5,875m (+6,375 m față de CTA)
- Suprafață construită = 193,30 mp (C1+C2)
- Suprafață desfășurată = 331,00 mp (C1+C2)

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanisti.ro

nr. reg. com. J17/68/19.01.2018
c.u.i. 38720882
contact
+40 (746) 158 279
machbar.atelier@gmail.com
nr. reg. com. J17/523/2012
c.u.i. 30141516
contact
+40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

m. urbanist Atanasia MÂNDRU (STOICA)
m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU

06/2022

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/, P224/1 (NC111311)

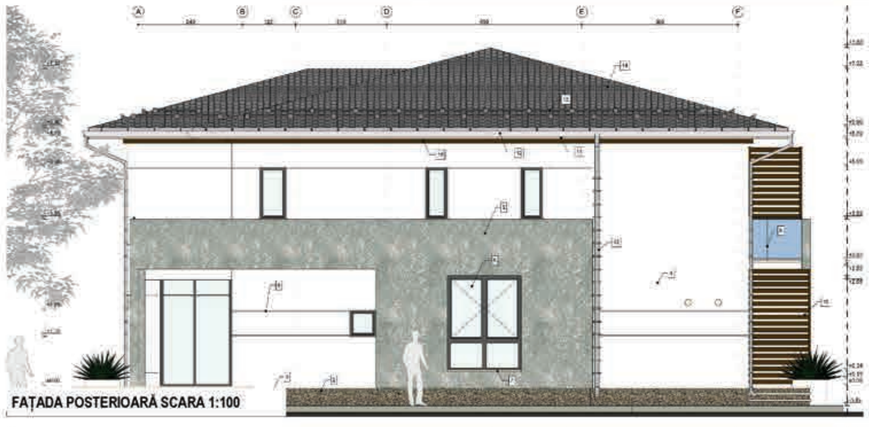
METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ PROIECT CASĂ TIP 2

182 / 2022	P.U.Z.	U5e

FAȚADA PRINCIPALĂ SCARA 1:100

FAȚADA LATERALĂ DREAPTA SCARA 1:100



FAȚADA POSTERIOARĂ SCARA 1:100

FAȚADA LATERALĂ STÂNGA SCARA 1:100

PERSPECTIVĂ FAȚADA PRINCIPALĂ

PERSPECTIVĂ FAȚADA POSTERIOARĂ ȘI LATERALĂ STÂNGA

PERSPECTIVĂ FAȚADA POSTERIOARĂ

PERSPECTIVĂ FAȚADA POSTERIOARĂ ȘI LATERALĂ STÂNGA

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate a terenului ce a generat P.U.Z. (NC 111311). Suprafață teren = 27.925 mp
- Limită loturi propuse
- Limită construcții propuse

PROIECT TIP LOCUINȚE

- Proiect locuință tip 3 (duplex)

Date despre construcție

- Tip construcție = locuință cuplată
- Regim de înălțime = P+1E
- Hcoamă = +7,805 m (+8,405 m față de CTA)
- Hcornișă = +5,965 m (+6,565 m față de CTA)
- Suprafață construită = 220,40 mp (C1+C2)
- Suprafață desfășurată = 420,00 mp (C1+C2)

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanisti.ro

nr. reg. com. J17/68/19.01.2018
c.u.i. 38720882
contact +40 (746) 158 275
machbar.atelier@gmail.com
nr. reg. com. J17/523/2012
c.u.i. 30141516
contact +40 (721) 108 117
office@urbanisti.ro

m. urbanist Atanasia MÂNDRU (STOICA)
m. urbanist Andra Elena GRECU (PAPASCHIV)
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU

06/2022

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI DE PROXIMITATE ÎN MUNICIPIUL GALAȚI, T54/, P224/1 (NC111311)

METROPOLITAN GARDENS S.R.L.

POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ PROIECT CASĂ TIP 3

182 / 2022 | P.U.Z. | U5f