

PROIECT DE HOTARARE
nr. 907 din 30.12.2024

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 12, zona delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la sud de Centrul multifuncțional de servicii sociale Galați, la est de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Domnească și strada Tudor Vladimirescu, generat de imobilul din intravilanul municipiului Galați, str. Domnească, nr. 160B sau identificat prin număr cadastral 135866.

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut Florin Pucceanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 170303/03.09.2024, al documentației Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 12, zona delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la sud de Centrul multifuncțional de servicii sociale Galați, la est de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Domnească și strada Tudor Vladimirescu, generat de imobilul din intravilanul municipiului Galați, str. Domnească, nr. 160B sau identificat prin număr cadastral 135866, în vederea "schimbării de destinație a terenului din spații verzi în zonă de locuit", individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 12, zona delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la sud de Centrul multifuncțional de servicii sociale Galați, la est de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Domnească și strada Tudor Vladimirescu, generat de imobilul din intravilanul municipiului Galați, str. Domnească, nr. 160B sau identificat prin număr cadastral 135866, în vederea "schimbării de destinație a terenului din spații verzi în zonă de locuit", inițiator: S.C. Prefix Invest S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

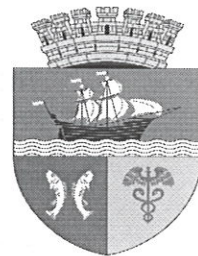
Art. 4 - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de cinci ani sau până la aprobarea unei documentații de urbanism de același nivel sau de nivel superior. Valabilitatea prevederilor din documentația de urbanism se poate extinde conform prevederilor art. 56, alin. 5, din Legea nr. 350/2001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

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

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

NR. 170303 / 03.09.2024

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

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

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

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

Zona de studiu este delimitată la nord - imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la sud - de Centrul multifuncțional de servicii sociale Galați, la est - imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest - strada Domnească și strada Tudor Vladimirescu - obiectiv de investiție - "Schimbare de destinație teren din spații verzi în zonă de locuit" - generat de imobilul din municipiului Galați, strada Domnească, nr. 160B, număr cadastral 135866 - număr de Carte Funciară 135866 - inițiator S.C. Prefix Invest S.R.L. prin reprezentant d-nul Ancuța Victor

Elaborator: urb. Atanasia Mandru (Stoica), S.C. Machbar Atelier S.R.L., Galați, str. Traian, nr.34, bl. 40 APT, sc. 4, Parter, ap. 32, Tel: 0748158275, e-mail: atanasia.mandru@gmail.com

Implicarea publicului cu privire la prima variantă a propunerilor elaborate s-a realizat în conformitate cu precizările din Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 70467/05.04.2023, prin publicarea pe pagina web a primăriei a propunerilor de regulament local, a planșei de reglementări aferente planului urbanistic zonal și a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada în care se pot consulta documentele și transmite observații; identificarea proprietarilor din zona studiată și notificarea acestora de către inițiator/Instituția Arhitect Șef; punerea la dispoziția publicului la solicitarea expresă a acestora spre consultare a documentelor aferente propunerilor planului urbanistic zonal; afișarea anunțului în alte locuri special amenajate.

Investitorul privat/elaboratorul documentației de urbanism, a identificat și notificat proprietarii din zona studiată.

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

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

Procedura de informare și consultare a publicului s-a derulat în perioada 07.08.2024-26.08.2024.

În perioada de informare și consultare a publicului s-au înregistrat obiecțiuni / sugestii din partea unui proprietar din zona de studiu notificat, cu privire la regimul de înălțime, stabilitatea solului, sistemul de canalizare în zonă și gradul de poluare fonică generat de trafic. Elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Galați prin nr. 165615/28.08.2024(anexată) transmisă în termen legal, conform legislației în vigoare.

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

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Cristian Salmen



Șef Serviciu Planificare Urbană,
Adriana Blaga



Compartiment Planuri de Urbanism,
Teodora Balan-Balantof



**MACHBAR
ATELIER**

S.R.L.



MACHBAR ATELIER S.R.L.	
INTRARE	Nr: 660
IESIRE	Data: 27.08.2024

T. Balon Balartef 28.08.2024

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

MUNICIPIUL GALATI	
REGISTRATURA GENERALA	
Nr. 1165615	
An: 28. AUG. 2024	zi

ADRESA

Societatea MACHBAR ATELIER SRL, cu sediul social in Mun. Galati, Str. Tecuci Nr. 3 colt cu Piata Centrala, Tronson 1 – 2, parter, Spatiul Comercial nr. 1, Bl. V3B, Scara 1, Jud. Galati, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J17/68/19.01.2018, CUI 38720882, reprezentata legal prin m.urb. ATANASIA MANDRU, in calitate de elaborator al documentatiei Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT – Mun. Galati, Str. Domneasca Nr. 160B, beneficiar PREFIX INVEST SRL, ca urmare a observatiilor formulate de NICOLAU ALEXANDRU MIRCEA, va comunica urmatoarele :

Conform documentatiei „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati” aprobata cu Hotararea Consiliului Local Galati nr. 62 / 26.02.2015, rectificata prin Hotararea Consiliului Local Galati nr. 465/ 31.10.2019, zona de studiu aferenta documentatiei Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT – Mun. Galati, Str. Domneasca Nr. 160B, beneficiar PREFIX INVEST SRL cuprinde terenuri situate in UTR 10 si UTR 12. Acestea cuprind reglementari urbanistice diferite, respectiv regim maxim de inaltime admis diferit pentru fiecare UTR in parte. In prezent, regimul maxim de inaltime admis pentru **UTR 10 este P+2E**, iar regimul maxim de inaltime admis pentru **UTR 12 este P+4E**.

Conform documentatiei „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati” aprobata cu Hotararea Consiliului Local Galati nr. 62 / 26.02.2015, rectificata prin Hotararea Consiliului Local Galati nr. 465/ 31.10.2019, imobilul NC 122280 – propr. NICOLAU ALEXANDRU MIRCEA se afla in prezent partial in UTR 10 – Zona locuinte individuale – Traian (jumatatea nordica, unde sunt intabulate cladirile C1, C2, C3 si C4), unde regimul maxim de inaltime este P+2E (9m la coama / atic fata de CTA) si partial in UTR 12 – Pol urban secundar – Traian – zona spatii verzi publice (jumatatea sudica, unde sunt intabulate cladirile C5, C6 si C7), unde sunt admise doar spatii plantate de protectie si cai de circulatie pentru intretinerea spatiilor plantate.

Conform documentatiei „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati” aprobata cu Hotararea Consiliului Local Galati nr. 62 / 26.02.2015, rectificata prin Hotararea Consiliului Local Galati nr. 465/ 31.10.2019, imobilul generator PUZ – NC 135866 – propr. PREFIX INVEST SRL se afla in UTR 12 – Pol urban secundar – Traian.

Prin documentatia Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT – Mun. Galati, Str. Domneasca Nr. 160B, beneficiar PREFIX INVEST SRL, **se mentin partial reglementarile existente** in cadrul documentatiei „Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism si Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Galati” aprobata cu Hotararea Consiliului Local Galati nr. 62 / 26.02.2015, rectificata prin Hotararea Consiliului Local Galati nr. 465/ 31.10.2019 pentru UTR 12 – Pol urban secundar – Traian, **respectiv regim maxim de inaltime P+4E**, POT max 45% - 80% (in functie de suprafata terenului) si CUT max 1,50 – 4,00 (in functie de suprafata terenului) **si se propun reglementari noi**, respectiv pentru corectarea incadrarii eronate a imobilelor in zona functionala spatii verzi publice (imobilele sunt proprietate a persoanelor fizice / juridice – categoria de folosinta curti constructii, iar UAT Galati nu a demarat procedura de expropriere pentru trecerea respectivelor imobile in domeniul public in vederea amenajarii de spatii verzi). **Zona functionala nou propusa L2 – zona de locuit cu regim de inaltime P+4E, preia regimul de inaltime maxim admis al UTR 12 din care face parte.**

Mentionam faptul ca fata de varianta anterioara a documentatiei PUZ propusa spre dezbateri, **regimul de inaltime maxim admis a fost micorat de la P+6E la P+4E**. Reglementarile propuse se incadreaza in prescriptiile Avizului de oportunitate Nr. 5 / ASMG din 05.04.2023 emis de Primaria Mun. Galati pentru elaborarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT – Mun. Galati, Str. Domneasca Nr. 160B, beneficiar PREFIX INVEST 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. ordina in registrul comertului
J17/68/19.01.2018

contact
+40 (748) 158 275
machbar.atelier@gmail.com

Avand in vedere modificarile aduse la zonele functionale propuse prin PUZ, studiile de fundamentare aferente PUZ (studiu de circulatie, studiu geotehnic) au fost actualizate pentru a reliefa noile propuneri. Mentionam faptul ca la etapa DTAC (etapa ulterioara PUZ) aceste studii de fundamentare se vor elabora in mod detaliat, pentru obiectul de arhitectura propus (ce nu face obiectul PUZ), conform legislatiei in vigoare.

Prin documentatia PUZ se propune extinderea retelei de canalizare din Str. Domneasca NC 135164 pe Str. Domneasca tronson 2 NC 136708, fara a interveni asupra retelei de canalizare de pe Str. Tudor Vladimirescu, respectiv fara a interveni asupra statiei de pompare Tudor Vladimirescu.

Conform studiului de circulatie elaborat pentru faza PUZ, traficul ce va fi atras de realizarea investitiei nu va modifica categoria de trafic prognozata a strazii, comparativ cu traficul atras fara realizarea investitiei, astfel incat circulatia in zona studiata nu va fi semnificativ influentata de edificarea obiectivului. Conform reglementarilor propuse prin RLU aferent PUZ, locurile de parcare necesare realizarii investitiei se vor organiza exclusiv in afara domeniului public.

Intocmit,
MACHBAR ATELIER S.R.L.
prin reprezentant legal
m.urb. ATANASIA MANDRU



**MACHBAR
ATELIER**

S.R.L.



PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "SCHIMBARE DE DESTINATIE
TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT"**

MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866)

beneficiar : **PREFIX INVEST SRL**



FOAIE DE GARDA

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul
"SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN
ZONA DE LOCUIT"**

MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866)

proiect nr : **239 / 2023**

beneficiar : **PREFIX INVEST SRL**

proiectant de urbanism : **URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN SRL
m.urb. Andrei Stefan SABAU**

**MACHBAR ATELIER SRL
m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)**

**DIMA IOANA CLAUDIA P.F.A.
urb. Ioana- Claudia DIMA**

**NRGIMOB SRL
urb. Roxana-Gabriela NEDELCU**

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

TABEL RESPONSABILITATI

sef proiect : **m. urb. Andrei Stefan SABAU**

proiectant (urbanism) : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)
urb. Ioana- Claudia DIMA
urb. Roxana- Gabriela NEDELCU**

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

desenator : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)
urb. Ioana- Claudia DIMA
urb. Roxana- Gabriela NEDELCU**





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 imprejmuri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- IV.1. M1 – zona mixta – pol urban secundar (reglementari existente si mentinute)
- IV.2. M2 – zona mixta – pol urban secundar (reglementari propuse)
- IV.3. L1 – zona de locuit – cu regim de inaltime P+2E+M / P+2E+3R (et.retras)
- IV.4. L2 – zona de locuit – cu regim de inaltime P+4E
- IV.5. V – zona spatii verzi
- IV.6. C – zona cai de comunicatie rutiera

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



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 „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866).

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) 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. 96 din 01.02.2023 emis de Primaria Municipiului Galati pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866).
- Avizului de Oportunitate nr. 5/ASMG din 05.04.2023 emis de Primaria Municipiului Galati pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866)
- 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
- 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 spatiilor 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 „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866), cu zona de studiu inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 10 - Zona locuinte individuale – Traian si – UTR 12- Pol urban secundar – Traian, 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.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 5/ASMG din 05.04.2023 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 „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) 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
- Terenuri apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea Mun.Galati
- Terenuri apartinand domeniului public, aflat in proprietatea Mun. Galati

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 „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) 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 „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) 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 „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
- h) Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin racordare la reseaua 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 menajere 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 3.50m ; se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public ; latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 3.50m
- 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 reseaua 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, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al 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 vigoare; 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 constructibilitate; 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 constructibilitate;
- 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 constructibile 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 constructibilitate pot deveni constructibile 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 constructibile 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 nord-estica a orasului, la est de artera principala Str. Domneasca. Terenul ce a generat necesitatea elaborarii PUZ este accesibil prin calea de circulatie NC 136708 (Str. Domneasca Tronson 2), prin latura sudica. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 22080mp.

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 10 - Zona locuinte individuale – Traian si – UTR 12- Pol urban secundar – Traian.



Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale. Prin prezenta documentatie PUZ se amendeaza caracterul functional al terenurilor cuprinse in UTR 10 (integral) si UTR 12 (partial).

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

- **M1 – ZONA MIXTA – POL URBAN SECUNDAR (REGLEMENTARI EXISTENTE SI MENTINUTE)**
- **M2 – ZONA MIXTA – POL URBAN SECUNDAR (REGLEMENTARI PROPUSE)**
- **L1 – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / P+2E+3R (ET.RETRAS)**
- **L2 – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+4E**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

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 Circulatii si accesuri
- Art. 9 Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 12 Echiparea edilitara
- Art. 13 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 Imprejmuiri

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE****IV.1. M1 – ZONA MIXTA – POL URBAN SECUNDAR
(REGLEMENTARI EXISTENTE SI MENTINUTE*)**

*se mentin reglementarile aferente UTR 12 aferente RLU – PUG Mun. Galati

si

**IV.2. M2 – ZONA MIXTA – POL URBAN SECUNDAR
(REGLEMENTARI PROPUSE**)**

**sunt preluate reglementarile aferente UTR 12 aferente RLU – PUG Mun. Galati

GENERALITATI

Polii urbani contin principalele nuclee strategice de dezvoltare a municipiului Galati, situate in afara zonei centrale istorice, care vor putea conferi municipiului un nou prestigiu, echilibrare functionala prin asigurarea terenurilor necesare dezvoltarii unor functiuni de interes municipal/local/rezidential prin raportare la populatia prognozata, noi calitati esteticconfigurative.

In cazul necesitatii de detalieri a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

Cu scopul evitarii riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecari de teren, inundatii) si protectiei locuitorilor impotriva acestora, autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor carora au drept scop limitarea acestora, este interzisa. In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential risc natural, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor Planuri Urbanistice Zonale sau studii geotehnice detaliate.

UTILIZARE FUNCTIONALA**ART. 1 UTILIZARI ADMISE**

- a) locuinte individuale si colective
- b) constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii
- c) constructii administrative si birouri
- d) constructii financiar bancare
- e) constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor
- f) institutii, servicii si echipamente publice
- g) servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante (service auto, spalatorii auto, vulcanizari)
- h) constructii invatamant
- i) constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice)
- j) constructii si amenajari sportive
- k) constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri
- l) constructii de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta
- m) parcaje publice subterane, supraterane si multietajate
- n) spatii publice, pietonale, spatii verzi
- o) constructii aferente echipamentelor edilitare



Funcțiuni existente și menținute:

- p) activități productive în unități dispersate
- q) spații verzi
- r) construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) se recomandă ca în cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public, spații comerciale, expoziționale, etc.
- b) se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente
- c) se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei
- d) pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
- e) pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/ sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) este interzisă amplasarea spre arterele principale (străzi de categoria a I-a și a II-a) a structurilor de vânzare cu suprafață mare și medie (peste 400,00 mp) cu fațade oarbe, indiferent de UTR-ul în care este situat terenul (cu excepția celor în care sunt prevăzute în mod expres permisivități de construire) ; acestea vor fi amplasate în spatele frontului la stradă construit și vor avea accesul carosabil asigurat din arterele de categoria III-a
- b) se interzic următoarele:
 - activități productive
 - activități agrozootehnice
 - parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului.
 - service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări
 - unități comerciale- materiale de construcții
 - depozite de orice natură
 - zone gospodărie comunala, cimitire

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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



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

- a) constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna
 - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan
 - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 3-5.0 metri, noua cladire se va retrage de la aliniament cu 3-5.0 metri

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) in cazul investitiilor importante ca:
- functiune: locuinte colective, constructii administrative si birouri, constructii financiar bancare
 - volum: inaltimea mai mare de P+5
 - suprafata afectata (incluzand constructia si amenajarile specifice): mai mare de 500 mp
- regimul de construire se va stabili prin PUD numai daca conditiile sunt indeplinite cumulativ (cu exceptia investitiilor pentru care conform legii specifice/ghid metodologic de elaborare, este necesara elaborare P.U.Z.)
- c) banda de constructibilitate fata de alinierea cladirilor va fi de maxim 15,0 metri in cazul cladirilor cu inaltime de pana la P+4 niveluri si de maxim 20.0 metri in cazul cladirilor cu inaltime de peste P+4 niveluri, cu conditia respectarii distantei de 5 metri fata de limita posterioara
- d) in cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxim 15,0 metri daca cladirile au pana la P+4 niveluri si de maxim 20,0 metri daca cladirile au peste P+4 niveluri si se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 metri
- e) in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu minim 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri
- f) in cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta de nu mai putin de 3,0 metri pe una din laturi si minim 2,0 metri pe cealalta; se admit distante de minim 2,0 metri la constructiile avand pe fatada laterala ferestre de la incaperi in care nu au loc activitati permanente si deci care nu necesita deci lumina naturala
- g) in cazul cladirilor izolate, parcelele cu front la strada cuprins intre 12,0-15,0 metri, retragerea fata de una din limitele laterale poate fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil, cu obligativitatea asigurarii unui acces auto de minim 3,0 metri la curtea din spate ; se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrica si expresia arhitecturala
- h) se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica retrasa de la limita laterala a parcelei sau fata de o cladire de cult; in aceste cazuri retragerea minima va fi de 5,0 metri



- i) cladirile care alcatuiesc fronturi discontinue se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 metri

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

- a) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornise 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 lumina de unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- a) parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- b) pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- c) 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 3,0 m si inaltime de 3,5 m
- d) accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta
- e) in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare
- f) se recomanda amplificarea circulatiei pietonale prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni

ART. 9 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

FUNCTIUNE	NR. MINIM LOCURI DE PARCARE
constructii administrative si de birouri	<ul style="list-style-type: none">▪ minim 1 loc parcare la 10-40 salariati si 1 loc suplimentar pentru microbuze▪ un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale▪ atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare▪ 1 loc parcare la 10-30 salariati si un spor de 20% pentru invitati pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, sedii de birouri
constructii financiar - bancare (sedii si filiale de banci, sedii de societati de asigurari, burse de valori si marfuri)	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 loc parcare la 20 salariati + un spor de 50% pentru clienti▪ in functie de destinatia cladirii, amplasament si capacitate, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele pentru clienti, adiacent drumului public
constructii comerciale	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 loc parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400mp▪ 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp▪ 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2000 mp▪ 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa ▪ la acestea se adauga spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii
constructii de cult	<ul style="list-style-type: none"> ▪ minim 5 locuri parcare
constructii culturale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 loc parcare/50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee ▪ 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente
constructii invatamant	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, ▪ pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare
constructii de sanatate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban ▪ 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii
constructii si amenajari sportive ; constructii de turism si agrement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive ▪ 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii ▪ obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare ▪ pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 persoane ▪ pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului

- 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 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
- d) pentru functiunile existente si mentinute pana la disparitie, se vor aplica prevederile privind spatiile necesare de parcare conform R.G.U. Anexa 5.



ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora, astfel incat inaltimea maxima la coama/atic pe o distanta de minim 5 m de la aliniament sa nu depaseasca distanta intre aliniamente
- b) in cazul in care intr-o intersectie exista deja o marcare pe colt a pozitiei favorizate a cladirilor printr-un plus de inaltime, se admite pentru o noua cladire de colt depasirea in planul fatadei a inaltimii maxime admisibile cu unul sau doua niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersectie
- c) $R_h \text{ minim} = P+1E$; $H_{\text{minim}} = 6\text{m}$ la coama / atic fata de CTA (inaltimea minima este prevazuta pentru cladirile amplasate pe artere principale – categoria a I-a si a II-a – frontul la strada)
- d) $R_h \text{ maxim} = P+4E$; $H_{\text{minim}} = 15\text{m}$ la coama / atic fata de CTA

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii
- b) orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi constructii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesita studii de specialitate, avizate conform legii
- c) 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 horizontale 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.
- d) in vederea autorizarii se vor prezenta studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri sau pentru interventii asupra cladirilor existente (ilustrari grafice, fotomontaje, machete)
- e) se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- f) 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

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare
- b) in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa
- c) la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii
- d) se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare
- e) noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata
- f) toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat
- g) se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila



- h) cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale
- i) in 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

ART. 13 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 si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime
- g) procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :

FUNCTIUNE	% minim spatiu verde din suprafata terenului
constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	▪ 15%
constructii administrative si financiar - bancare, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	▪ spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie 10%
constructii comerciale	▪ spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare, 2-5%
constructii de cult	▪ spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie 20%
constructii culturale	▪ spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna in functiue de capacitatea constructiei 10- 20%
constructii de sanatate	▪ obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
constructii si amenajari sportive	▪ 30%
constructii de turism si agrement	▪ in functie de destinatie si grad de confort, dar nu mai putin de 25%
constructii de locuinte	▪ in functie de tip locuire, dar nu mai putin de 2 mp/ locuitor

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

**ART. 14 IMPREJMUIRI**

a) se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel :

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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

a) in zonele cu restrictii pentru construit, se vor respecta conditiile impuse de studiile geotehnice

SUPRAFATA PARCELA / ZONA* (*zona - in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru o zona mai ampla, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor)	POT
150 – 200mp	45%
201 – 500mp	45%
501 – 1000mp	70%
peste 1000mp	80%

- b) pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului) : POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- c) pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT, PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda : POT maxim 50%
- d) P.O.T. se va diminua fata de limitele maxime admise, acolo unde specificul si caracteristicile zonei/amplasamentului impun aceasta
- e) pentru functiunile publice, P.O.T. se poate majora functie de cerintele programului de arhitectura, numai cu respectarea reglementarilor urbanistice

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

a) in zonele cu restrictii pentru construit, se vor respecta conditiile impuse de studiile geotehnice

SUPRAFATA PARCELA / ZONA* (*zona - in cazul in care prin asociere se elaboreaza documentatia pentru o zona mai ampla, se poate realiza PUD/PUZ fara modificarea functiunilor)	CUT
150 – 200mp	1.5
201 – 500mp	2.5
501 – 1000mp	3.5
peste 1000mp	4.0

- b) pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului, agrementului) : CUT maxim 0.2



- c) pentru functiunile existente: activitati productive in unitati dispersate, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare, se recomanda : CUT maxim 1.0
- d) C.U.T. se va diminua fata de limitele maxime admise, acolo unde specificul si caracteristicile zonei/amplasamentului impun aceasta
- e) pentru functiunile publice, C.U.T. se poate majora functie de cerintele programului de arhitectura, numai cu respectarea reglementarilor urbanistice



IV.3. L1 – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / P+2E+3R (ET.RETRAS)

GENERALITATI

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

Funciunea dominanta a zonei:

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

Funciuni 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)

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, locuinte semicolective
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- parcaje la sol si subterane

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- funciuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica, servicii financiar – bancare 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
- unitati de invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior)
- 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
- locuinte colective ce inglobeaza maxim 15 apartamente

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- conversia apartamentelor existente din cladirile de locuinte colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art.2 – Utilizari admise cu conditionari
- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
- comert en-gros
- activitati productive
- showroom-uri auto, service-uri si vulcanizari auto
- ateliere de intretinere si reparatii
- statii de carburanti
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitari de materiale re folosibile
- 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 2000 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

- a) acolo unde distanta dintre axul strazii si aliniament este de cel putin 5,5m, cladirile se pot amplasa pe aliniament sau se pot amplasa retras fata de aliniament;
- b) acolo unde distanta dintre axul strazii si aliniament este mai mica de 5,5m, este obligatorie retragerea cladirilor pana la o distanta de minim 5,5m fata de axul strazii sau se pot amplasa la distanta mai mare de 5,5m
- c) pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade perforate pe ambele strazi
- d) la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre strazi.
- e) in zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

- a) pentru amplasarea constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de una limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m



- b) pentru amplasarea constructiilor in regim cuplat, in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limitele laterale ale parcelei unde nu se face cuplarea constructiilor va fi de 3,0m
- c) pentru amplasarea constructiilor in regim insiruit este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3,5m catre posteriorul lotului, printr-un gang sau printr-o cale de acces ; se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m
- d) prevederile alin. a), b) si c) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- e) 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 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 3,5m 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, accesese 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. 9 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 salariat, 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 salariat 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% pentru pacienti si vizitatori
 - vi. 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. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) $R_{hmax} = P+2E+M$ au echivalent $P+2E+3R$ (etaj retras)
- b) $H_{MAX} = 12,00m$ la coama / atic fata de CTA

ART. 11 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 existente 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 horizontale 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. 12 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 reseaua 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 reseaua 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. 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 acestea.
- c) este interzisa postarea de elemente de semnalizare pe arbori
- d) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- e) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- f) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- g) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- h) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp
- i) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare



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

ART. 14 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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) POT maxim = 45%
- b) pentru spatii verzi, POT maxim = 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme, mobilier urban)

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

- a) CUT maxim = 1.80
- b) pentru spatii verzi, CUT maxim = 0.20



IV.4. I2 – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+4E

GENERALITATI

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

Funciunea dominanta a zonei:

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

Funciuni complementare:

- Servicii si echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii
- Comert de proximitate

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, semicolective si colective
- locuinte de serviciu
- hoteluri si alte facilitati de cazare
- sedii ale unor companii
- centre culturale, muzee, spatii expozitionale
- alimentatie publica
- constructii si amenajari de agrement
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare ; echipamente edilitare pentru producerea energiei "verzi" / alternative
- spatii verzi, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
- cai de circulatie pietonale, carosabile, ciclabile
- parcaje la sol, supraterane si subterane

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- unitati de invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior)
- funciuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), servicii financiar – bancare 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 50% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren
- 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

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- conversia apartamentelor existente din cladirile de locuinte colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art.2 – Utilizari admise cu conditionari
- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
- comert en-gros
- 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 construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii (suprafata minima in raport cu regimul de construire si deschiderea minima a parcelei) :

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 / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

- a) cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri ; in situatia in care accesul in lot se face printr-o portiune de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, cladirile se vor retrage la minim 5.0 metri fata de calea de circulatie
- 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

- pentru amplasarea constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de una limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0m ; fata de celelalte limite laterale se vor aplica prevederile Noului Cod Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m
- pentru amplasarea constructiilor in regim cuplat, in cazul alipirii constructiei la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limitele laterale ale parcelei unde nu se face cuplarea constructiilor va fi de 3,0m
- pentru amplasarea constructiilor in regim insiruit este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3,5m catre posteriorul lotului, printr-un gang sau printr-o cale de acces ; se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun si art. 612 din Codul Civil ; distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 3,0m
- prevederile alin. a), b) si c) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- 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

- pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte ; construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3,5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile
- caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice
- în cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (insiruite) acestea vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,5m sau se va asigura un accesul în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri
- 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
- pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- conform HCL Nr. 477 din 31.10.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați, pentru locuințe individuale, colective sau semicolective, numărul minim de locuri de parcare se va calcula după cum urmează :

locuințe individuale	locuința cu suprafața construită desfasurată de maxim 150mp	1 loc parcare / o locuința
	locuința cu suprafața construită desfasurată mai mare de 150mp și mai mică de 300mp	2 locuri de parcare / o locuința



	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 salariat, 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 salariat 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 turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
 - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
 - v. constructii si amenajari de agrement :
 - minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate
 - vi. constructii de invatamant :
 - pentru toate categoriile de constructii de invatamant, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
 - vii. constructii de sanatate :
 - minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru pacienti si vizitatori
 - viii. constructii culturale :
 - minim 1 loc de parcare la 50mp spatiu de expunere pentru sali de expozitie, muzee
 - minim 1 loc de parcare la 10 locuri in sala pentru alte constructii culturale
- 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. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) $R_{hmax} = P+4E$

b) $H_{MAX} = 18,00m$ la coama / atic fata de CTA



ART. 11 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 existente 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 construit 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. 12 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 reseaua 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 reseaua 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. 13 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. 14 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.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) POT maxim = 45%

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

- a) CUT maxim = 3.00 mp



IV.5. V – ZONA SPATII VERZI

GENERALITATI

Aceasta zona este specifica scuarurilor si altor fasii plantate / inierbate. Zona este formata din spatii plantate, circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale adiacente, 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 adiacente
- d) amenajari pentru odihna
- 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 cadrulul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
- d) se interzice diminuarea suprafetelor plantate si a spatiilor 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 / FATA DE CAILE DE CIRCULATIE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

- 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) $R_{hmax} = P(\text{pater})$
- b) $H_{MAX} = 6,00m$ la coama / atic fata de 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 retea 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 retea 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 acestea.
- 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.

POSSIBILITATI 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. C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

GENERALITATI

Zona functionala bordeaza zona de studiu PUZ pe laturile de vest si sud. Imobilele cuprinse in zona functionala sunt cai de acces aflate in domeniul public.

Funcțiunea dominantă a zonei :

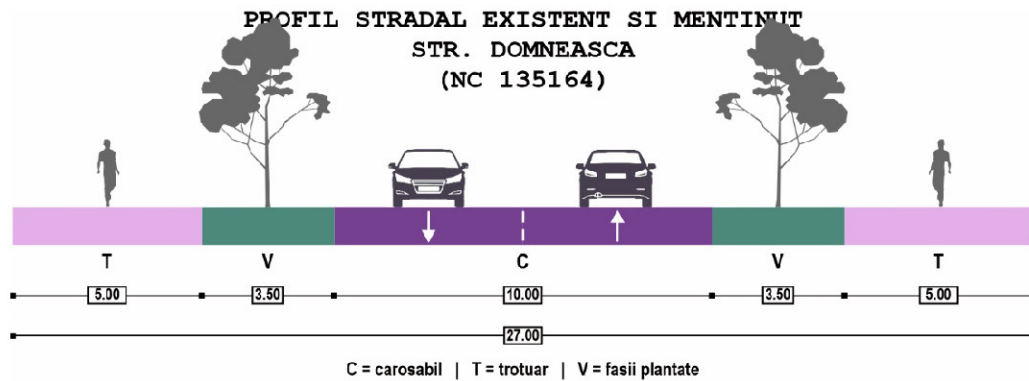
- Cai de comunicare si constructii aferente

Funcțiuni complementare :

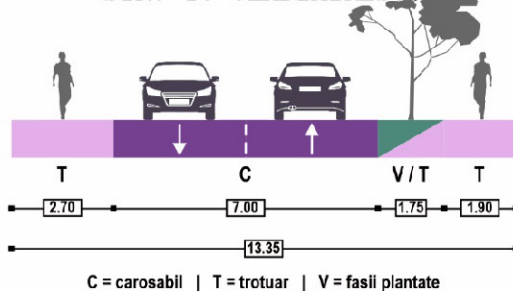
- Servicii compatibile funcțiunii de baza
- Rețele tehnico-edilitare

Profile cai de circulatie :

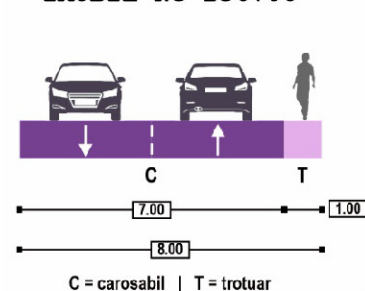
In cadrul zonei de studiu a prezentei documentatii PUZ, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :



**PROFIL STRADAL EXISTENT SI MENTINUT
STR. T. VLADIMIRESCU**



**PROFIL STRADAL PROPUȘ
IMOBIL NC 136708**



Se propune supralargirea, modernizarea si reprofilarea caii de circulatie NC 136708.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- circulatii ciclabile



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

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara obiect.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara obiect.

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

Fara obiect.

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

Fara obiect.

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

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

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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



ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m
NOTA : Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament
- b) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice



V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) modifica si reglementeaza o portiune din UTR 10 - Zona locuinte individuale – Traian si o portiune din UTR 12- Pol urban secundar – Traian, asa cum sunt definite prin documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI” aprobată prin HCL nr. 62 / 26.02.2015.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza noi zone functionale, conform Plansei U2 : Reglementari Urbanistice – zonificare aferenta prezentei documentatii PUZ.

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) instituie **UTR 10.1**, care va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT” – amplasament MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B (NC 135866) instituie **UTR 12.1**, care va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **M1 – ZONA MIXTA – POL URBAN SECUNDAR (REGLEMENTARI EXISTENTE SI MENTINUTE)**
- **M2 – ZONA MIXTA – POL URBAN SECUNDAR (REGLEMENTARI PROPUSE)**
- **L1 – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / P+2E+3R (ET.RETRAS)**
- **L2 – ZONA DE LOCUIT – CU REGIM DE INALTIME P+4E**
- **V – ZONA SPATII VERZI**
- **C – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

Sef proiect,
master urbanist
Andrei Stefan SABAU



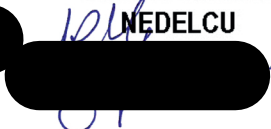
Intocmit,
master urbanist
Atanasia MANDRU
(STOICA)

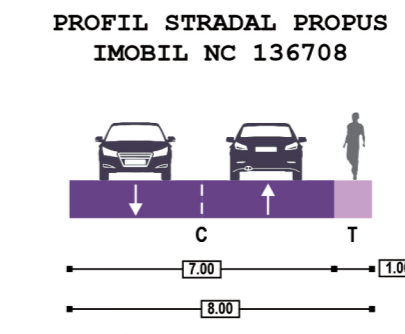
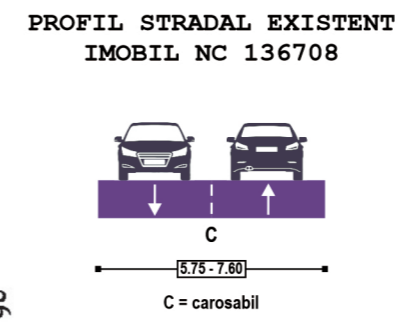
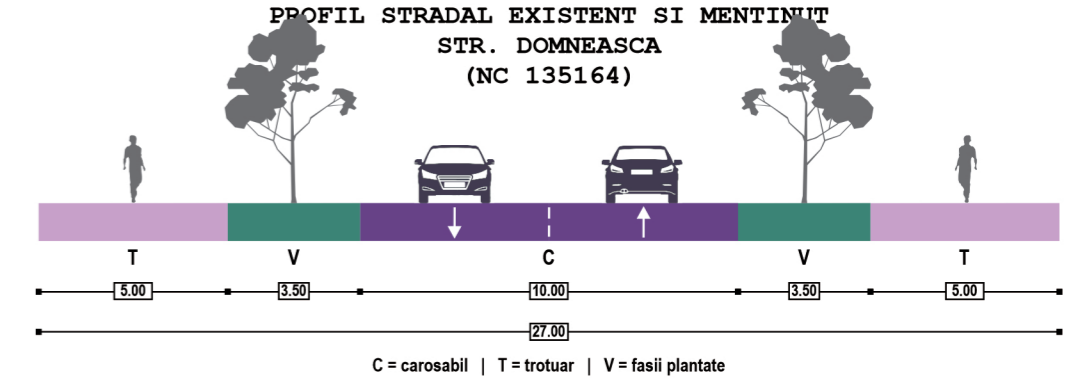
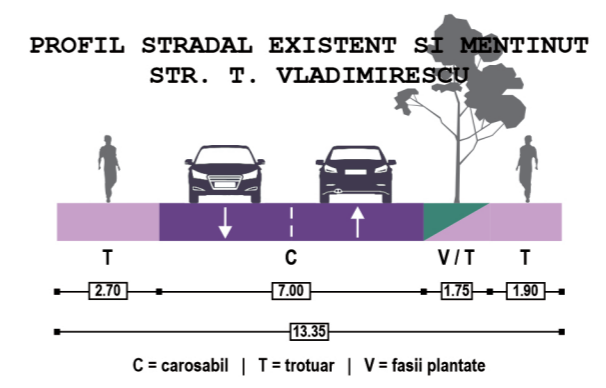
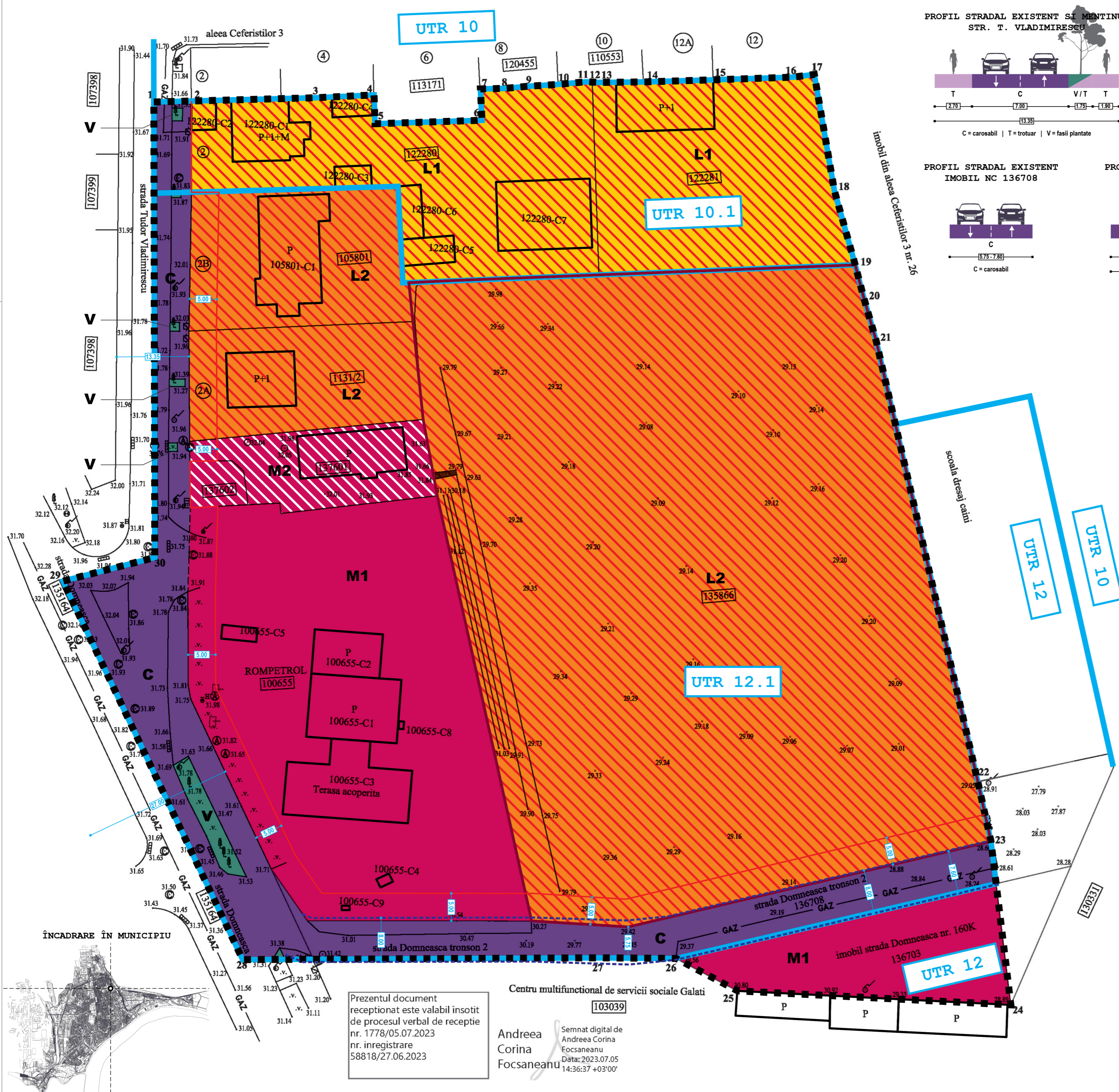


Intocmit,
urbanist
Ioana-Claudia DIMA



Intocmit,
urbanist
Roxana-Gabriela
NEDELCU





LEGENDA

LIMITE

- Limita zona de studiu PUZ, conform Avizului de Oportunitate Nr. 5/ ASMG din 05.04.2023 (S = 22080 mp)
- Limita de proprietate imobil generator PUZ (UAT Galati, imobil nr. cad. 135866 S = 9588mp)
- Limita UTR:
 - UTR 10 existent
 - UTR 12 existent
 - UTR 10.1 propus
 - UTR 12.1 propus
- Limita parcele cadastrale, conform OCPI
- Limita constructii existente
- Alinierea propusa a constructiilor
- Limita supralargire cale de circulatie

ZONE FUNCTIONALE

- M1 - zona mixta - pol urban secundar (reglementari existente si mentinute)
- M2 - zona mixta - pol urban secundar (reglementari propuse)
- L1 - zona de locuit cu regim de inaltime P+2E+M / P+2E+3R (et.retras)
- L2 - zona de locuit cu regim de inaltime P+4E
- V - zona spatii verzi
- C - zona cai de comunicatie rutiera

INDICATORI URBANISTICI

M1 Zona mixta - pol urban secundar (reglementari existente si mentinute):

- Rhmax = P+4E
- Hmax = 15m la coama / atic fata de CTA
- POTmax = 45% pentru parcele cu suprafata de 150-500mp
- 70% pentru parcele cu suprafata de 501-1000mp
- 80% pentru parcele cu suprafata peste 1000mp
- CUTmax = 1.5 pentru parcele cu suprafata de 150-200mp
- 2.5 pentru parcele cu suprafata de 201-500mp
- 3.5 pentru parcele cu suprafata de 501-1000mp
- 4.0 pentru parcele cu suprafata peste 1000mp

M2 Zona mixta - pol urban secundar (reglementari propuse):

- Rhmax = P+4E
- Hmax = 15m la coama / atic fata de CTA
- POTmax = 45% pentru parcele cu suprafata de 150-500mp
- 70% pentru parcele cu suprafata de 501-1000mp
- 80% pentru parcele cu suprafata peste 1000mp
- CUTmax = 1.5 pentru parcele cu suprafata de 150-200mp
- 2.5 pentru parcele cu suprafata de 201-500mp
- 3.5 pentru parcele cu suprafata de 501-1000mp
- 4.0 pentru parcele cu suprafata peste 1000mp

L1 Zona de locuit cu regim de inaltime P+2E+M / P+2E+3R (et.retras):

- Rhmax = P+2E+M / P+2E+3R
- Hmax = 12m la coama / atic fata de CTA
- POTmax = 45%
- CUTmax = 1.8

L2 Zona de locuit cu regim de inaltime P+4E:

- Rhmax = P+4E
- Hmax = 18m la coama / atic fata de CTA
- POTmax = 45%
- CUTmax = 3.0

V Zona spatii verzi:

- Rhmax = P(partier)
- Hmax = 6m la coama / atic fata de CTA
- POTmax = 10%
- CUTmax = 0.2

C Zona cai de comunicatie rutiera:

- Rhmax, Hmax, POTmax, CUTmax conform normelor tehnice specifice

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ SITUATIE EXISTENTA

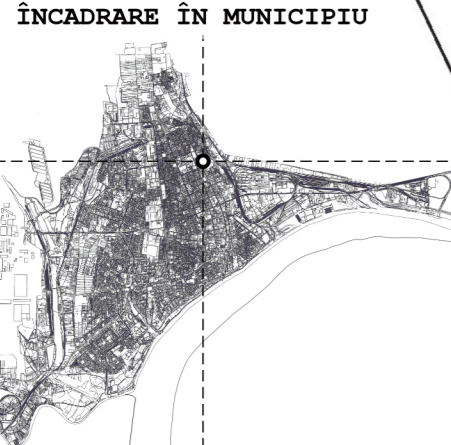
ZONIFICARE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
POL URBAN SECUNDAR (ZONA MIXTA)	8684.00	39.33
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE - REGIM DE INALTIME P - P+2	1800.00	8.15
ZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE	591.00	2.68
ZONA SPATII VERZI - AGREMENT, SCUARURI, FASII PLANTATE, PERDELE PROTECTIE	11005.00	49.84
TOTAL ZONA DE STUDIU PUZ	22080.00	100.00

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ SITUATIE PROPUȘA

ZONIFICARE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
M1 - ZONA MIXTA - POL URBAN SECUNDAR (REGLEMENTARI EXISTENTE SI MENTINUTE)	4430.00	20.06
M2 - ZONA MIXTA - POL URBAN SECUNDAR (REGLEMENTARI PROPUȘE)	591.00	2.68
L1 - ZONA DE LOCUIT CU REGIM DE INALTIME P+2E+M / P+2E+3R (ET.RETRAS)	3146.00	14.25
L2 - ZONA DE LOCUIT CU REGIM DE INALTIME P+4E	11328.00	51.30
V - ZONA SPATII VERZI	95.00	0.43
C - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	2490.00	11.28
TOTAL ZONA DE STUDIU PUZ	22080.00	100.00

INTERVENTII

- M1 - Mentinere zona functionala existenta
- M2, L1, L2, V, C - Definire zone functionale si stabilirea reglementarilor specifice



Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1778/05.07.2023 nr. inregistrare 58818/27.06.2023

Centru multifunctional de servicii sociale Galati

103039

Andreea Corina Focsaneanu

Semnat digital de Andreea Corina Focsaneanu Data: 2023.07.05 14:36:37 +03'00'

titlu proiect: SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN DIN SPATII VERZI IN ZONA DE LOCUIT

proiectant de urbanism: MACHBAR ATELIER S.R.L.

adresa: MUN. GALATI, STR. DOMNEASCA NR. 160B

proiectant: Andrei Stefan SABAU master urbanist

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

numar proiect: 239 / 2023

data proiectare: 2024

numar planșă: U2



REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galați, UTR 12, zona delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice / juridice, la sud de Centrul multifuncțional de servicii sociale Galați, la est de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Domnească și strada Tudor Vladimirescu, generat de imobilul din intravilanul municipiului Galați, str. Domnească, nr. 160B sau identificat prin număr cadastral 135866, în vederea "schimbării de destinație a terenului din spații verzi în zonă de locuit".

Urmare a solicitării S.C. Prefix Invest S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galați, UTR 12, zona delimitată la nord de imobile proprietate privată persoane fizice / juridice, la sud de Centrul multifuncțional de servicii sociale Galați, la est de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Domnească și strada Tudor Vladimirescu, generat de imobilul din intravilanul municipiului Galați, str. Domnească, nr. 160B sau identificat prin număr cadastral 135866, în vederea "schimbării de destinație a terenului din spații verzi în zonă de locuit", conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

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

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU





RAPORT DE SPECIALITATE
NR. 5372 / 14.01.2025

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

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și a legislației în vigoare, Institutia Arhitect Șef propune analizarea documentației de urbanism: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) solicitat prin certificatul de urbanism nr. 96 din 01.02.2023, în vederea schimbării de destinație teren din spații verzi în zonă de locuit, generat de imobilul din intravilanul municipiului Galați, UTR 12, str. Domnească, nr. 160B sau identificat prin număr cadastral 135866.

Inițiatorul, **S.C. Prefix Invest S.R.L.**, solicită **reconversia funcțională a zonei reglementate, din zonă V - Zona spații verzi în zonă L - locuințe.**

Parcela care a generat P.U.Z cu numărul cadastral 135866 este situată în str. Domnească, nr. 160B, are suprafața de 9 588mp și aparține initiatorului S.C. Prefix Invest S.R.L., conform Act de dezlipire autentificat cu nr.2708 din 12.12.2022 de notar public Petrea Ana-Mariași a extrasului de carte funciară pentru informare emis de către O.C.P.I. Galați la cererea nr. 134786 din 19.12.2024.

Zona studiată prin documentația P.U.Z. are suprafața de 22 080mp. Conform Avizului de Oportunitate nr. 5 /ASMG din 05.04.2023, zona studiată prin P.U.Z. este delimitată: la nord de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la sud de Centrul multifuncțional de servicii sociale Galați, la est de imobile proprietate privată persoane fizice/juridice, la vest de strada Domnească și strada Tudor Vladimirescu.

Conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism și Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Galați" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019, zona studiată este încadrată în: UTR 10 - Zona locuințe individuale - Traian și UTR 12 - Pol urban secundar - Traian, subzona V - Zona spații verzi, agrement, scuaruri, fâșii plantate, perdele de protecție.

Utilizări admise: plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul deținătorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

Utilizări interzise: se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

P.O.T. maxim = -;

C.U.T. maxim = -;

- regim de construire preponderent: -;

- regim de înălțime maxim admis: -;

- suprafață minimă parcelă: -;

- retragerea minimă față de aliniament: -;

- retrageri minime față de limitele laterale: -;

- retrageri minime față de limitele posterioare: -;

Imobilul ce a generat PUZ, identificat cu Nr. Cadastral 135866 nu este înregistrat în Registrul spațiilor verzi al municipiului Galați.

Documentația de urbanism P.U.Z. modifică și reglementează o porțiune din UTR 10 - Zona locuințe individuale - Traian și o porțiune din UTR 12, Pol urban secundar - Traian. În cadrul zonei de studiu reglementate sunt propuse noi zone funcționale, conform planșei de reglementări urbanistice (în principal schimbarea zonei funcționale de spații verzi - agrement, scuaruri, fâșii plantate, perdele protecție în zonă de locuit (cu locuințe ce vor avea un regim de înălțime maxim admis de P+4E).

Documentația PUZ ce are ca obiectiv schimbarea de destinație teren din spații verzi în zonă de locuit instituie:

UTR 10.1 ce va cuprinde următoarele zone funcționale:

L - Zonă locuințe individuale;

V - Zonă spații verzi;

C - Zonă căi de comunicație rutieră.

UTR12.1 ce va cuprinde următoarele zone funcționale:

M1 Zonă Mixtă - pol urban secundar cu reglementări urbanistice menținute;

M2 Zonă Mixtă - pol urban secundar cu noi reglementări urbanistice propuse;

L1 Zonă de Locuit - regim de înălțime P+2E+M/P+2E+Eretras (menținută);

L2 Zonă de locuit - regim de înălțime P+4E (nou introdusă);

V - Zonă Spații Verzi

C - Zonă căi de comunicație rutieră

Utilizări funcționale admise pentru **zona L2 Zonă de locuit** - regim de înălțime P+4E (nou introdusă):

Locuințe individuale, semicolective, colective, locuințe de serviciu, alimentație publică, agrement, hoteluri și facilități de cazare, sedii companii, centre culturale, muzee, spații expoziționale, locuri de joacă, spații verzi, circulații.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. = 45%;

C.U.T. = 3;

- regim de construire preponderent: izolat;

- regim de înălțime maxim admis: P+4E - H_{max} = 18m la coama / atic (înălțime măsurată față de CTA);

- suprafață minimă parcelă: 250mp (izolat);

- retragerea minimă față de aliniament: 5m;

- retrageri minime față de limitele laterale: 3m / Cod Civil;

- retrageri minime față de limitele posterioare: 3m;

- circulații și accesuri: O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu; în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,5 m; accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare în conformitate cu reglementările impuse de H.C.L. 477 din 31.10.2019 privind aprobarea Regulamentului privind locurile de parcare pentru construcțiile noi realizate în municipiul Galați. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. Se propune modernizarea și reprofilarea circulațiilor (nr. cad. 136708) la un profil de 8m.

- echipare tehnico-edilitară: Construcțiile din zona studiată se pot racorda la rețelele publice de echipare edilitară existente. Zona nu dispune de dotările și utilitățile necesare. Se propune extinderea rețelelor de canalizare și alimentare cu gaze naturale. Orice extinderi de rețele sau măriri de capacitate ale acestora, precum și racordarea pentru construcțiile propuse se vor realiza exclusiv pe cheltuiala solicitantului. Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

Prin documentația PUZ sunt propuse următoarele obiective de utilitate publică:

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

NR. OBIECTIV	DOMENII DE INTERVENȚIE	CATEGORIA DE INTERES	DIMENSIUNI		TERMEN DE IMPLEMENTARE	RESPONSABILITATE ÎN IMPLEMENTARE
			SUPRAFAȚA TEREN	LUNGIME LUCRARE		
	CAI DE COMUNICATIE					
O.U.P. 1	■ supralargire, modernizare și reprofilare cale de circulație NC 136708	local	1037 mp	—	2034	Consiliul Local Galați
	ECHIPARE EDILITARA					
O.U.P. 2	■ extinderea rețetelor edilitare de canalizare și gaze naturale pe calea de circulație NC 136708	local	n.a.	n.a.	2034	Prefix Invest SRL

Bilanțul teritorial al suprafețelor:

BILANT TERITORIAL TEREN GENERATOR PUZ

ELEMENTE DE BILANT	SITUAȚIE EXISTENTA		SITUAȚIE PROPUȘA	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
Suprafata construita	0,00	0,00	4314,00	44,99
Suprafata desfasurata	0,00	---	28764,00	---
Circulații de incinta	0,00	0,00	1920,00	20,03
Spatii de parcare	0,00	0,00	483,00	5,04
Plantatii de incinta	0,00	0,00	2871,00	29,94
Teren liber	9588,00	100,00	0,00	0,00
TEREN CURȚI CONSTRUCTII	9588,00	100,00	9588,00	100,00
INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. EXISTENT=0,00%		P.O.T. PROPUȘ=44,99%	
	C.U.T. EXISTENT=0,00		C.U.T. PROPUȘ=3,00	

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

Considerăm că documentația de urbanism prezentată îndeplinește condițiile impuse de lege, precum și de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și verificarea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 170303 din 03.09.2024 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 108 - 177288 / 12.09.2024, înaintăm spre dezbateri și aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

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

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

ȘEF SERVICIU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLACU

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat: Trăistaru Dragoș. / 30.12.2024