ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
nr. 848 din 06.12.2022

privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 25, str. Română, nr. 7-9, în vederea realizării de locuințe colective (P+4E) şi împrejmuirea terenului proprietate.

Iniţiator: Primarul Municipiului Galaţi, Ionut Florin Pucheanu;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - *Se însuşeşte Raportul informării şi consultării publicului înregistrat sub nr. 155791/28.07.2022, al documentaţiei Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 25, str. Română, nr. 7-9, în vederea realizării de locuinţe colective (P+4E) şi împrejmuirea terenului proprietate, individualizat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotarâre.*

Art. 2 – *Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 25, str. Română, nr. 7-9, în vederea realizării de locuinţe colective (P+4E) şi împrejmuirea terenului proprietate, beneficiar S.C. Efes World Trade S.R.L., individualizat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

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

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

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

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

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galaţi,
Radu Octavian Kovacs

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ŞEF

RAPORT DE SPECIALITATE
NR. ……../……..

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile şi completările ulterioare, Planul urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spatială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L.nr. 465/2019, Ordinul nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementarii tehnice ''Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal'', stabilesc cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităţilor şi concretizării rezultatelor în planuri de amenajare teritorială şi planuri urbanistice.

În conformitate cu prevederile documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului şi a legislaţiei în vigoare, Institutia Arhitect Sef propune analizarea planului urbanistic zonal (**P.U.Z**.), întocmit pentru zona situată în intravilanul municipiului Galaţi, **U.T.R. 25, str. Română, nr. 7-9** (lot 1/1).

Inițiatorul, **S.C. Efes World Trade S.R.L.**, solicită realizarea unor construcții cu funcțiunea de ***locuințe colective*** (P+4E) și împrejmuirea terenului proprietate.

Parcela care a generat P.U.Z este situată în zona centrală a orașului, are numărul cadastral 1132008, suprafața de 2 846mp, și aparține initiatorului S.C. Efes World Trade S.R.L, conform Act de Dezmembrare, autentificat cu nr. 931, din 28/04/2021, de notar public Palade Costel și a extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 7823/01.02.2022, de O.C.P.I. Galați.

Zona studiată prin P.U.Z. are suprafața de 34 065mp și este delimitată: la nord de strada Serei, la est de str. Dr. Nicolae Alexandrescu, la sud str. Movilei, la vest de strada Română. Zona a fost delimitată astfel încât să cuprindă vecinătăţile construite asupra cărora investiţia propusă poate produce impact direct.

Conform documentaţiei de urbanism *"Actualizare Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism şi Strategia de dezvoltare spaţială a municipiului Galaţi" aprobată prin H.C.L. nr. 62/26.02.2015*, *rectificată prin H.C.L. nr. 465/31.10.2019*, parcela studiată este încadrată în **U.T.R. 25** - **Zona locuințe individuale**. Utilizări admise: locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime; Suprafața mimimă parcela: construire în regim izolat: 200mp. Deschidere minimă 12m; Pentru parcelele cu suprafață mai mare de 1000mp se va intocmi P.U.Z.; Bandă de construibilitate 15m / 20m; *Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta distanțe inre ele egale cu inălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele*. Distanța se poate reduce cu ¼ din inălțime numai în cazul in care fațadele prezintă calcane sau sau ferestre ce nu asigură iluminarea incăperilor de locuit sau pentru activități ce necesită lumină naturală.

- regim de construire predominant: izolat;
- funcţiuni predominante: locuire;
- retragere minimă faţă de aliniament: conform caracterului străzii, 3m- 5m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale: 2m - 3m;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare: 5m;
- P.O.T. $_{\text{maxim admis}}$ = 45% ;
- C.U.T. $_{\text{maxim admis}}$ = 1,5;
- spațiu verde: 2m / locuitor;
- regim de înălțime $_{\text{maxim admis}}$: P+2E / H_{maxim}:9m;
- suprafață minimă parcela: 250mp;
- retragerea minimă faţă de aliniament: 3m - 5m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale: minim 3m (pentru alte funcțiuni decât locuirea: 5m);
- retrageri minime faţă de limitele posterioare: minim 5m;

Prin intermediul documentației de urbanism: P.U.Z. se propune modificarea reglementărilor anterioare (de mai sus) astfel: **UTR 25,1** va cuprinde următoarele zone funcționale:

Zona locuințe - locuire individuală și semicolectivă (P+2E+M, H_{maxim} 12m).
P.O.T. $_{maxim}$ 45%; C.U.T. $_{maxim}$ 1,8;

Zona mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț (P+4E+M /Etaj retras, H_{maxim} 18m).
P.O.T. $_{maxim}$ 70%; C.U.T. $_{maxim}$ 1,8;

Zonă circulații pietonale și carosabile și amenajari aferente;

- regim de construire: izolat;
- retragerea minimă faţă de aliniament: 5,5 m din axul străzii;

- retrageri minime faţă de limitele laterale: minim 3m / 3,5m pe o latură, pentru cealaltă latură: conform Codului Civil;

- retrageri minime faţă de limitele posterioare: 3m / 3,5m;

- circulaţii şi accesuri: Accesul la zona de studiu se face din strada Română, stradă cu ampriza de 12,5m. Parcarea autoturismelor se va realiza exclusiv in incintă. Conform HCL nr. 477/31.10.2019 privind aprobarea *Regulamentului privind locurile de parcare pentru constructiile noi realizate in municipiul Galati*, pentru construcţiile de locuinţe individuale, colective sau semicolective: locurilele de parcare necesare se vor calcula după cum urmează:

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

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

- echipare tehnico-edilitară: în zona studiată există reţele edilitate necesare (retele electrice, rețele de alimentare cu apă si canalizare, gaze naturale). Beneficiarul și proiectantul sunt obligați să respecte toate condițiile avizelor și acordurilor obținute de la deținătorii de rețele și concluziile studiului geotehnic.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUSĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT	SUPRAFAȚA	PROCENT
Zona locuințelor individuale **[L]**	34065,00 mp	100,00%	9040,00 mp	26,54%
Zona mixtă **[M]**	0,00 mp	0,00%	19665,00 mp	57,73%
Zona circulațiilor carosabile și pietonale și amenajări aferente **[C]**	0,00 mp	0,00%	5360,00 mp	15,73%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**34065,00 mp**	**100,00%**	**34065,00 mp**	**100,00%**

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

Considerăm că documentaţia de urbanism prezentată îndeplineşte condiţiile impuse de lege, precum şi de normativele în vigoare, cu precizarea că elaboratorul şi beneficiarul documentaţiei de urbanism răspund pentru exactitatea datelor şi verificarea înscrisurilor cuprinse în documentaţia P.U.D. Având în vedere cele prezentate precum și Raportul informarii și consultării publicului nr. 155791 / 28.07.2022 și Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (C.T.A.T.U.) nr.90-183905/09.09.2022, înaintăm spre dezbatere şi aprobare prezentul proiect de Plan Urbanistic Zonal.

Temei legal:

- Art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "c" coroborat cu art. 155, alin. (5), lit. "f" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.139, alin. (3), lit. "e" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 56, alin. (1), alin. (6) şi alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Anexa la H.C.L. nr. 414 / 28.08.2019, privind aprobarea Regulamentului de organizare şi funcţionare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism şi a Regulamentului de funcționare a comisiei, cu modificările şi completările ulterioare.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI GALAŢI,
ARH. CRISTIAN SALMEN

ȘEF BIROU
PLANIFICARE URBANĂ
ADRIANA BLAGA

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
MIHAIL NEDELCU

Redactat:Trăistaru D./05.12.2022

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
PRIMAR

Nr. ……./…….

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul municipiului Galaţi, U.T.R. 25, str. Română, nr. 7-9, în vederea realizării de locuințe colective (P+4E) și împrejmuirea terenului proprietate.

Urmare a solicitării S.C. Efes World Trade S.R.L., este necesară aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Galati, U.T.R. 25, str. Română, nr. 7-9, în vederea realizării de locuințe colective (P+4E) și împrejmuirea terenului proprietate, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Planului urbanistic general, Regulament local de urbanism și Strategia de dezvoltare spatială a municipiului Galați, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Galați, nr. 62/26.02.2015, rectificată prin H.C.L. nr. 465/2019, a Ordinului nr. 176 / N / 2000 a M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementarii tehnice ‘‘Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal’’.

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

PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU

Prezentul document receptionat este valabil insotit de Procesul verbal nr.1259/3.09.2021

82481/26.08.2021

Iuliana Gavriliu Semnat digital de Iuliana Gavriliu
Data: 2021.09.03 11:03:40 +03'00'

LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu PUZ, cf. Aviz de Oportunitate Nr. 4/ASMG/02.08.2021 emis de Primăria Municipiului Galați, Județul Galați Suprafață = 34.065,00 mp
- Limita de proprietate a terenului ce a generat PUZ (NC 111311). Suprafață teren = 2.846 mp
- Limita UTR:
  - UTR 25 existent, conform P.U.G. Municipiul Galați
  - UTR 25.1 propus
- Limite parcele cadastrale, conform O.C.P.I.
- Limita construcțiilor existente
- Alinierea propusă a construcțiilor

ZONE FUNCȚIONALE

- **L** - Zona locuintelor individuale
- **M** - Zona mixta
- **C** - Zona circulatiilor carosabile si pietonale si amenajari aferente

INDICATORI URBANISTICI ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE

ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE [L]

- RHmax = P+2+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras)
- Hmax = 12,00m la coamă sau atic față de CTA
- POTmax = 45%
- CUTmax = 1,50

ZONA MIXTĂ [M]

- RHmax = P+4E+M sau echivalent P+4E+5R (etaj retras)
- Hmax = 18,00m la coamă sau atic față de CTA
- POTmax = 70%
- CUTmax = 1,80

ZONA CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE [C]

POTmax. și CUTmax. se stabilesc conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice

INTERVENȚII

- Menținere zonă funcțională existentă și modificare reglementări specifice
- Definire zonă mixtă și stabilirea reglementărilor specifice
- Definire zonă funcțională pentru circulații carosabile și pietonale și amenajări aferente și stabilirea reglementărilor specifice

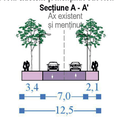
BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUSĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT	SUPRAFAȚA	PROCENT
Zona locuințelor individuale [L]	34065,00 mp	100,00%	9040,00 mp	26,54%
Zona mixtă [M]	0,00 mp	0,00%	19665,00 mp	57,73%
Zona circulațiilor carosabile și pietonale și amenajări aferente [C]	0,00 mp	0,00%	5360,00 mp	15,73%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	**34065,00 mp**	**100,00%**	**34065,00 mp**	**100,00%**

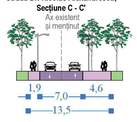
LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN ZONA DE STUDIU P.U.Z.

NR. CRT.	NR. CAD.	PROPRIETARI	ADRESA
1	119551	JUD. GALATI (drept de administrare LICEUL TEHNOLOGIC SIMION MEHEDINTI)	Mun. Galati, Str. Serei Nr. 39
2	---	---	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 5
3	131158	EFES WORLD TRADE SRL	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 7-9 (Com. Vinatori, Sat Costi, Str. Tulac Nr. 1, Hala 24 Birou 1, Jud. Galati)
4	132008	EFES WORLD TRADE SRL	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 7-9 (Com. Vinatori, Sat Costi, Str. Tulac Nr. 1, Hala 24 Birou 1, Jud. Galati)
5	132007	EFES WORLD TRADE SRL	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 7-9 (Com. Vinatori, Sat Costi, Str. Tulac Nr. 1, Hala 24 Birou 1, Jud. Galati)
6	---	---	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 11
7	115347	STOIAN OMDIU CRISTIAN STOIAN SORINA	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 13
8	---	---	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 15
9	129458	DINU VIOLETA	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 17
10	---	---	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 19
11	118074	LIFICIU LEONIDA	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 21
12	124262	LIFICIU LEONIDA SERBAN ANA MARIA IRINA	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 21
13	123161	GUBCA MARIA	Mun. Galati, Str. Romana Nr. 23
14	2182	SC PAMODO SRL	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 38 (Mun. Galati, Str. Narcesilor Nr. 29 Bl. G28 Ap. 31)
15	3064 / 1	CONDRUZ RODICA CONDRUZ ALEXANDRU	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 36
16	---	---	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 34
17	---	---	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 32
18	103720	MOISE LUDMILA	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 30
19	103688	IGNAT MITRITA IGNAT MIHAIL-ADRIAN IGNAT VICTOR-EMANUEL	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 30
20	129175	MOISE LUDMILA IGNAT MITRITA IGNAT MIHAIL-ADRIAN IGNAT VICTOR-EMANUEL	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 30
21	125159	MOISE LUDMILA	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 30
22	103722	MOISE LUDMILA	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 28-A
23	14057	SILVESTROVICI P. VIRILMINA SILVESTROVICI GH. CORNELIU-NICOLAE	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 28
24	105812	CUCU MARIANA CUCU ANDREEA-VALENTINA CUCU NICOLAE-CRISTIAN	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 26
25	113459	CRACIUN SUZANA CRACIUN GHEORGHE	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 26
26	101513	STATUL ROMAN IVAN TIBERIU	Mun. Galati, Str. Movilei Nr. 10 Bl. C1 (Asociatia de Locatari Nr. 119 Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 5 Bl. B5 Sc. 1 Parter)
27	102886	STATUL ROMAN	Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 1 Bl. C2 (Asociatia de Locatari Nr. 119 Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 5 Bl. B5 Sc. 1 Parter)
28	103807	STATUL ROMAN	Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 3 Bl. C2A (Asociatia de Locatari Nr. 240 Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 3 Bl. C2A Sc. 3 Parter)
29	104322	STATUL ROMAN BRASOVEANU AUREL FLORINEL BRASOVEANU VIOLETA	Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 5 Bl. C2B (Asociatia de Locatari Nr. 119 Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 5 Bl. B5 Sc. 1 Parter)
30	129765	ARHIEPISCOPIA DUNARII DE JOS GALATI	Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 37-A
31	130288	GHINEA MARILENA GHINEA FANEL	Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 39
32	130946	GHINEA MARILENA GHINEA FANEL	Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 39
33	130272	GHINEA MARILENA GHINEA FANEL	Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 39
34	130273	GHINEA MARILENA GHINEA FANEL	Mun. Galati, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu Nr. 39
35	14483	STATUL ROMAN	Mun. Galati, Str. Serei Nr. 37
36	10796	STATUL ROMAN	Mun. Galati, Str. Serei Nr. 37
37	128110	MUN. GALATI	Mun. Galati, Str. Serei Nr. 37

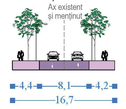
Profil existent și menținut Str. Română, Secțiune A - A'



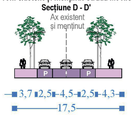
Profil existent și menținut Strada Dr. Nicolae Alexandrescu, Secțiune C - C'

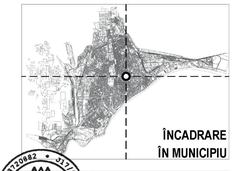


Profil existent și menținut Str. Serei, Secțiune B - B'



Profil existent și menținut Strada Movilei, Secțiune D - D'





ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

proiectant de urbanism: MACHBAR ATELIER S.R.L.	J17/69/19.01.2018 C.U.I.: 38720882 machbar		Beneficiar: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE
PROJECT FURIO S.R.L.	J17/523/2012 C.U.I.: 30143514 urbanisti.ro		adresa: STR. ROMÂNĂ NR. 7-9
specificație	nume		beneficiar: EFES WORLD TRASE S.R.L.
șef proiect	m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU	08/2022	faza: REGLEMENTĂRI URBANISTICE
proiectant	m. urbanist Alanaia MĂNDRU (STOICA)		
	m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)		
desenator	m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)		184 / 2022 · P.U.Z. · U2

MACHBAR ATELIER S.R.L. J17/69/19.01.2018 C.U.I. 38720882 ROMÂNIA

RUR Andrei-Ștefan Gh. SĂBĂU master urbanist DE ZU

DREPTUL DE AUTOR ASUPRA PREZENTEI LUCRĂRI ÎL DEȚINE ELABORATORUL

MACHBAR ATELIER S.R.L.

PROJECT FURIO S.R.L.

urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investitie : PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE"
MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9

beneficiar : EFES WORLD TRADE S.R.L.

MACHBAR ATELIER S.R.L.

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

PROJECT FURIO S.R.L.
urbanisti.ro

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

FOAIE DE GARDA

investitie : **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE"**

MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9

proiect nr : **184 / 2022**

beneficiar : **EFES WORLD TRADE S.R.L.**

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

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

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

TABEL RESPONSABILITATI

sef proiect : **m. urb. Andrei Stefan SABAU** [redacted]

proiectant (urbanism) : **m. urb. Atanasia MANDRU (STOICA)** [redacted]
m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

proiectant (retele edilitare) : **ing. Cristina GHEORGHE** [redacted]

desenator : **m. urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)** [redacted]

MACHBAR ATELIER S.R.L. GALATI-ROMANIA C.U.I. 38720882 J17/68/2018

RUR Andrei-Ștefan Gh. SĂBĂU master urbanist D ZC E

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

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

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
IV.2. M – ZONA MIXTA
IV.3. C – ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9.

RLU insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 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. 916 din 21.07.2021 emis de Primaria Municipiului Galati pentru investitia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9
- Avizului de Oportunitate nr. 7/ASMG din 29.10.2021 emis de Primaria Municipiului Galati pentru intocmirea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9
- Reglementarile cuprinse in documentatia de urbanism „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015
- 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.

R.L.U. este elaborat in conformitate si cu urmatoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR 525/27 iunie 1996 (publicata in Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat si completat prin HG 490/2011
- Continutul tehnic si structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicata
- Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completarile ulterioare

- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare. HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor
- Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat in Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9, cu zona de studiu inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 25 - Zona locuinte individuale, 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 H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015. Conform PUG Mun. Galati, zona de studiu face parte din zona functionala „**Zona pentru locuinte individuale – regim de inaltime P – P+2**".

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 7/ASMG din 29.10.2021 emis de Primaria Municipiului Galati si figurat in plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 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 fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din :

- Teren apartinand domeniului privat, aflat in proprietatea persoanelor fizice si juridice
- Teren 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 "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 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 " LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 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 se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare

f) Cladirile cu destinatie rezidentiala (locuinte individuale sau colective) 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 " LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale
h) Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin racordare la reteaua de canalizare si vor fi epurate in statia de epurare a municipiului
i) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale

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

a) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionata de asigurarea cailor de acces, a dotarilor publice si a echipamentelor tehnice necesare functionarii coerente a zonei
b) Dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, precum si in urmatoarele situatii :
    - existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate
    - prezenta unor vestigii arheologice
    - existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului
    - existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
    - existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren
c) Se interzice schimbarea destinatiei subsolurilor tehnice ale locuintelor colective existente pentru amenajarea de locuinte, birouri etc.
d) Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice
e) 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
f) Instalarea panourilor de afisaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea *Regulamentului privind publicitatea stradala în Municipiul Galati*

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

a) Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim insiruit, 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 ACCESURILOR 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 3,5m ; in mod exceptional, doar pentru zona de locuire, 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 3,5m
b) Caracteristicile acestor accesuri trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice
c) Pentru constructiile publice nu se accepta accesul prin servitute de trecere
d) Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul
e) 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
f) 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
g) 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

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

a) Autorizarea lucrarilor de construire se va realiza in conformitate cu avizele detinatorilor, administratorilor, operatorilor de retele tehnico-edilitare incluse in zona PUZ
b) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona, in functie de necesitati
c) Autorizarea constructiilor noi este conditionata de asigurare a racordarii la retelele tehnico-edilitare ; este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare care depasesc posibilitatile financiare ale investitorilor
d) Se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a 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 la canalizarea publica
e) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului, a sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice, lucrarile de construire (realizarea / inlocuirea / extinderea) a retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare

f) La executarea retelelor electrice se vor asigura spatiile necesare montarii altor conducte (apa, canalizare, cabluri electrice), precum si pastrarea distantelor de siguranta dintre acestea, respectand prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura* si in Normativul NTE007-2008
g) La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice
h) Alimentarea constructiilor cu energie electrica se va realiza in sistem individual ; se recomanda montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobarea lor in acoperis
i) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
j) 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, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012
k) 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
l) 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

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 O.U.G. 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
b) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil ; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate ; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
c) 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
d) Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor *nou propuse* variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei ; pentru parcelele noi, se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 150 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
e) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate privind suprafata minima a terenului pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate ; parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate (altele decat suprafata minima a terenului) pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.

f) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

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) 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 Judetul Galati, in intravilanul Municipiului Galati, in zona centrala a orasului, la est de Bulevardul George Cosbuc, la sud de Bulevardul Basarabiei, la vest de Strada Traian si la nord de Strada Brailei. Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil prin calea de circulatie Str. Romana la vest. Suprafata totala a teritoriului studiat care va fi reglementat prin PUZ este de 34065mp.

Conform documentatiei de „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALA A MUNICIPIULUI GALATI" aprobata prin H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015, zona de studiu PUZ este inclusa in intravilanul Municipiului Galati – UTR 25 - Zona locuinte individuale. Conform PUG Mun. Galati, zona de studiu face parte din zona functionala „**Zona pentru locuinte individuale – regim de inaltime P – P+2**".

Reglementarile urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone functionale. Prin prezenta documentatie PUZ se amendeaza caracterul functional al zonei functionale „**Zona pentru locuinte individuale – regim de inaltime P – P+2**".

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

- **L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**
- **M – ZONA MIXTA**
- **C – ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

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.

Functiunea dominanta a zonei:

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

Functiuni complementare:

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

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) locuinte individuale si semicolective
b) gradinite
c) spatii plantate, locuri de joaca pentru copii
d) parcaje la sol si subterane

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren.
b) pensiuni / spatii de cazare cu o capacitate maxima de 30 locuri pentru practicarea microturismului.
c) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor in servicii specializate si profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 10 ore pe zi, intre orele 8.00 si 18.00 (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.)
d) schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor
e) locuinte colective ce inglobeaza maxim 15 apartamente

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) conversia apartamentelor existente din cladirile de locuinte colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art.2 – Utilizari admise cu conditionari
b) cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
c) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
d) comert en-gros
e) activitati productive
f) showroom-uri auto, service-uri si vulcanizari auto

g) ateliere de intretinere si reparatii
h) statii de carburanti
i) platforme de precolectare a deseurilor urbane
j) depozitari de materiale refolosibile
k) depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice
l) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
m) activitati productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
n) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
o) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
p) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

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

b) se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, unde adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1 / 5
c) pentru parcelele cu suprafata peste 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 decât clădiri cu fatade perforate pe ambele străzi
d) la intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
e) în zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia împrejmuirilor, 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, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 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 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
      – atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
   ii. constructii financiar – bancare :
      – minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori
   iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
      – pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      – pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      – pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 mp – 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      – pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de peste 2000 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor
      – pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa
   iv. constructii de invatamant :
      – pentru toate categoriile de constructii de invatamant, minim 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
   v. constructii de sanatate :
      – minim 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%
   vi. constructii sportive :
      – minim 1 loc de parcare la 5 persoane capacitate, la care se adauga minim 1 loc de parcare pentru autocare
   vii. constructii si amenajari de agrement :
      – minim 1 loc de parcare la 1 persoana capacitate
   viii. constructii de turism, constructii cu regim hotelier sau alte facilitati de cazare :
      – minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

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

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+2+M sau echivalent P+2E+3R (etaj retras) ; H_{MAX} = 12,00m la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

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

ART. 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 reteaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon
d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.

e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
f) lucrarile de bransare si de racordare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.
g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

POSIBILITATI 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 = 15% (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.2. M – ZONA MIXTA

GENERALITATI

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

Functiunea dominanta a zonei:

- Locuire colectiva
- Servicii tehnice, profesionale

Functiuni complementare:

- Comert
- Invatamant
- spatii verzi si de agrement

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

a) locuinte individuale, semicolective sau colective
b) locuinte de serviciu
c) hoteluri si alte facilitati de cazare
d) functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica
e) servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), sociale, financiar - bancare
f) sedii ale unor companii
g) constructii de invatamant si dotari ale acestora
h) spatii plantate
i) locuri de joaca pentru copii
j) circulatii pietonale sau ocazional carosabile
k) parcaje la sol, supraterane si subterane
l) constructii, instalatii si amenajări specifice pentru echipamente de gospodărie comunală pentru deservire locala
m) constructii si echipamente tehnico-edilitare pentru deservire locala
n) dotări pentru întretinerea si administrarea domeniului public
o) amenajari pentru odihna si petrecere a timpului liber
p) spatii pentru administrare si intretinere a spatiilor plantate
q) mobilier urban si echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

a) 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.)

b) 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
c) în spatiile comerciale, prevăzute prin proiectul initial, situate la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii si firme, galerii comerciale, comert specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare si de asigurări, spatii pentru expozitii (altele decât showroom), alimentatie publică

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

a) conversia apartamentelor existente din cladirile colective in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2 – Utilizari admise cu conditionari
b) cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
c) centre comerciale si galerii comerciale de mari dimensiuni (mall)
d) comert en-gros
e) activitati productive
f) showroom-uri auto, service-uri si vulcanizari auto
g) ateliere de intretinere si reparatii
h) statii de carburanti
i) platforme de precolectare a deseurilor urbane
j) depozitari de materiale refolosibile
k) depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice
l) activitati poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
m) activitati productive, depozitare en gros, depozitare in aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante
n) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
o) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora
p) sunt interzise activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

a) pentru constructiile de locuinte colective existente, se mentine situatia existenta
b) pentru constructii propuse, 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

c) 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
d) 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

e) 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.
f) 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) pentru constructiile de locuinte colective existente, se mentine situatia existenta
b) 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
c) 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
d) pe parcelele de colt nu se admit decât clădiri cu fatade perforate pe ambele străzi
e) la intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
f) în zona non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia împrejmuirilor, aleilor de acces si platformelor.

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

a) pentru constructiile de locuinte colective existente, se mentine situatia existenta
b) pentru amplasarea constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de 3,0m
c) 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 si posterioare ale parcelei unde nu se face cuplarea constructiilor va fi de 3,0m
d) pentru amplasarea constructiilor in regim insiruit este obligatorie asigurarea unui acces de minim 3,0m 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
e) prevederile alin. b), c) si d) pot suferi derogari, in limitele impuse de prevederile Codului Civil, prin elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
f) 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) pentru constructiile de locuinte colective existente, se mentine situatia existenta
b) 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
c) 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, accesele pietonale pe parcela si in cladirile respective vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dificultati de deplasare
f) pentru parcelele cu diferente mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru interventia pompierilor

ART. 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 salariati, cu un spor de 20% pentru vizitatori si 1 loc suplimentar pentru microbuze;
      – atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
   ii. constructii financiar – bancare :
      – minim 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru vizitatori
   iii. constructii comerciale, de servicii, alimentatie publica :
      – pentru clienti se vor asigura cate un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor

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

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

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

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

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

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

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

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

a) inaltimea maxima a constructiilor va fi de P+4E+M sau echivalent P+4E+5R (etaj retras) ; H_{MAX} = 18,00m la coama / atic (inaltime masurata de la cota terenului amenajat)

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de interventii, realizate conform prevederilor Legii 50/1991 :
   - lucrări de modificare structurală: consolidare, mansardare, extindere
   - lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări usoare care nu afectează structura de rezistentă a constructiei
   - lucrări de reabilitare: reabilitare termică, reabilitarea instalatiilor, reabilitarea fatadelor
   - lucrări de interventie de primă urgentă - orice fel de lucrări necesare la constructiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare

b) volumele construite vor trebui sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii
c) fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
d) finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tinand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate
e) se vor evita pastisele si imitatiile unor stiluri arhitecturale exitente si imitarea materialelor naturale
f) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
g) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor

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

ART. 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 reteaua publica ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon
d) este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.
e) se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
f) lucrarile de bransare si de racordare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.
g) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

a) pentru constructiile de locuinte colective existente, se mentine situatia existenta
b) pentru constructiile noi, POT maxim = 70%
c) pentru spatii verzi, POT maxim = 15% (inclusiv circulatii, alei, platforme, mobilier urban)

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

a) pentru constructiile de locuinte colective existente, se mentine situatia existenta
b) pentru constructiile noi, CUT maxim = 1,80
c) pentru spatii verzi, CUT maxim = 0,20

IV.3 C – ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITATI

ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE bordeaza studiu PUZ pe toate laturile sale. Imobilele cuprinse in aceasta zona functionala sunt : Str. Serei, Str. Dr. Nicolae Alexandrescu, Str. Movilei si Str. Romana.

Functiunea dominanta a zonei :

- Cai de comunicatie si constructii aferente

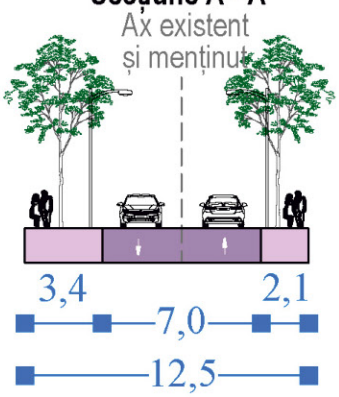
Functiuni complementare :

- Servicii compatibile functiunii de baza
- Retele tehnico-edilitare

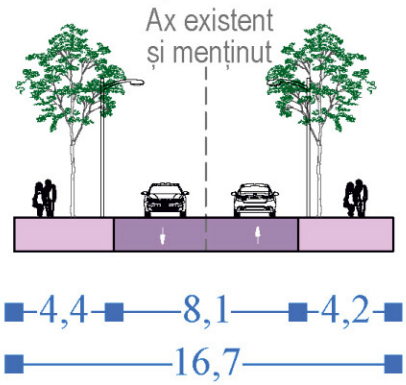
Profile cai de circulatie :

In cadrul zonei de studiu a documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9, se vor respecta urmatoarele profile pentru caile de circulatie :

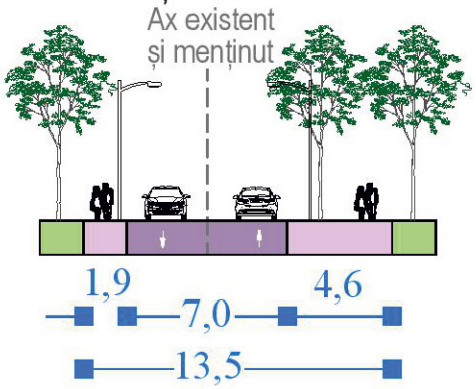
Profil existent și menținut Str. Română, Secțiune A - A'



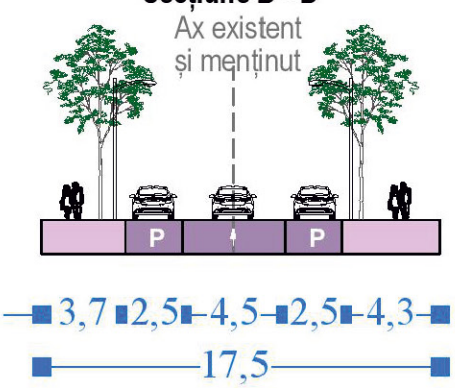
Profil existent și menținut Str. Serei, Secțiune B - B'



Profil existent și menținut Strada Dr. Nicolae Alexandrescu, Secțiune C - C'



Profil existent și menținut Strada Movilei, Secțiune D - D'



Se propune reabilitarea cailor de circulatie Str. Serei si Str. Dr. Nicolae Alexandrescu.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

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

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
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
Fara obiect.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR
Fara obiect.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA
a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
a) Parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim 1,2m inaltime
b) Pentru realizarea plantatiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie inalta si se vor planta respectand un pas de plantare de minimum 7,0m
NOTA : Pasul de plantare se refera la distanta dintre trunchiurile arborilor amplasati in aliniament
c) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI
a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

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

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9, modifica si reglementeaza o portiune din UTR 25 - Zona locuinte individuale, respectiv zona functionala „**Zona pentru locuinte individuale – regim de inaltime P – P+2**", 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 H.C.L. nr. 62 / 26.02.2015.

In cadrul zonei de studiu PUZ se creeaza zone functionale distincte, cu subzone aferente. Documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul "LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE" – amplasament MUNICIPIUL GALATI, STR. ROMANA NR. 7-9 instituie **UTR 25.1**, care insumeaza 34065mp si care va cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE**
- **M – ZONA MIXTA**
- **C – ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE**

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

RUR Andrei-Ștefan Gh. SĂBĂU master urbanist D ZC E

MACHBAR ATELIER S.R.L. GALATI-ROMANIA C.U.I. 38720882 J17/68/2018