



MEMORIU

Zona studiată prin PUZ este cuprinsă în intravilanul municipiului Galați și este delimitată la nord de Str. Transilvaniei, la est de Str. Lozoveni, la vest de Str. Unirii, la sud de Str. Cezar și la sud-vest de Str. Bucovinei și are o suprafață de 64919.00 mp

Acest PUZ a fost generat ca urmare a solicitării beneficiarului **D.NICU S.R.L. GALAȚI** care dorește realizarea unui imobil cu 3 apartamente, cu regim de înălțime Demisol, Parter, Etaj 1 și Etaj II parțial, pe un teren situat în intravilan, în zona centrală a municipiului Galați, pe Str. Războieni, Nr. 196.

Terenul lotului ce a generat PUZ are suprafața de 1269.00 mp (în acte), 1242,14 mp (măsurată), cu o formă aproximativ dreptunghiulară în plan cu patru laturi (aproximativ 73,16 m x 17,99 m), categoria de folosință curți - construcții. Terenul este proprietatea beneficiarului D.NICU S.R.L și are numărul cadastral 102603.

- Vecinatati:

Vecinatatiile lotului ce a generat P.U.Z. – se prezintă astfel:

- la nord: propr. Popa Loredana, nr. cad. 103285;
- la sud: propr. Ștefănașe Mircea, propr. nr. cad. 103029;
- la est: proprietate privată, nr. cad. 121755;
- la vest: Str. Războieni.

- Situatia existenta:

În zona predomină locuințele tip vagon aliniate la strada, însă se întâlnesc și două loturi atipice care au rezultat în urma alipirii a câte două loturi mai mici, ce au suprafețe mari, frontul la strada mare, POT (procentul de ocupare al terenului) și CUT (coeficientul de utilizare al terenului) diferite față de celelalte loturi. Pe cele două loturi atipice se află locuințe în sistem semicolectiv cu volume mari atât ca suprafață cât și ca înălțime.

Construcțiile noi situate pe cele 2 loturi atipice coexistă bine cu restul locuințelor din zona în sensul că sunt retrase mai mult de la strada, nu creează probleme de înșorire și respectă normele ISU.

Lotul beneficiarului D. Nicu S.R.L. din Str. Războieni nr.196, este în aceeași situație în sensul că este un lot mai mare pe care se dorește realizarea unei locuințe în sistem semicolectiv cu 3 apartamente, mai retrasă de la strada și care nu va crea probleme de înșorire pentru vecinătăți.

- Situatia propusa (indicatori propusi)

Reglementările obligatorii impuse au fost stabilite în conformitate cu zonele funcționale propuse, încadrându-se în indicatorii maximi propuși prin PUG Galați pentru UTR 13.



Suprafata construita la sol: propus - locuinta in sistem semicolectiv (3 apartamente): 420.80 mp

Suprafata desfasurata: propus - locuinta in sistem semicolectiv (3 apartamente): 1201.96 mp

POT = 45% (reprezinta raportul intre suprafata construita de pe lot fata de suprafata lotului)

CUT = 1.50 (reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor nivelurilor de pe lot fata de suprafata lotului)

Trebuie mentionat ca se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate (Inaltimea maxima admisa in zona a cladirilor este de **P+2 - max 10m**).

Prescripțiile pentru zona funcțională ZL (zona locuire) din PUZ in care se incadreaza acest lot sunt in general preluate din PUG (plan urbanistic general) al Municipiul Galati, aprobat.

• Utilizari admise:

- locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- locuinte semicolective cu maxim P+2 niveluri pentru loturile cu $S > 1000$ mp;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate;
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

• Utilizari admise cu conditii:

- se recomandă ca în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;
- se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca, în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei; în acest caz, se recomandă dezvoltarea unor funcțiuni publice/echipamente publice;
- pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp arie desfasurata construita, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5



autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- pensiuni destinate practicării microturismului;
- Utilizari interzise:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
 - activități agrozootehnice;
 - Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al municipiului;
 - service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizări;
 - unități comerciale: materiale de construcții;
 - depozite de orice natură;
 - zone gospodărie comunală: cimitire;
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100,00 mp arie desfasurata construita, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
 - platforme de precolectare a deșeurilor;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - stații de betoane;
 - autobaze;
 - amplasarea spre arterele principale a structurilor de vanzare cu suprafata de peste 400mp, cu fatade oarbe ; acestea vor fi amplasate in spatele frontului construit la strada

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- In cazul loturilor cu suprafete mari (>1000 mp), constructia se poate retrage mai mult de la strada, pana la 24m.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale lotului

- retragerea laterala poate fi mai mica de 3m dar cu respectarea codului civil (art. 615, art. 612)

- Modul de integrare a investitiei in zona:

Pentru loturile cu $S > 1000$ mp se propune suplimentarea functiunii de locuire individuala cu locuinte semicolective datorita suprafetei mai mari a lotului si a existentei in zona a doua constructii de acest tip, cu respectarea retragerilor astfel incat sa nu existe probleme de insorire si a normelor ISU.

In ceea ce priveste construirea locuintei semicolective din Str. Razboieni nr.



196, imobilul va avea 3 apartamente: 2 la nivelul parterului și unul la nivelul etajului 1. Construcția va avea ca regim de înălțime demisol parțial, parter, etaj I și etaj II parțial. După cum s-a menționat anterior, acest regim de înălțime nu va crea probleme de însorire pentru vecinătăți.

Necesarul de 3 parcuri (un loc de parcare la o locuință) se va asigura în interiorul lotului.

În structura funcțională propusă în cadrul limitelor spațiale amintite s-au urmărit următoarele obiective principale:

- gabaritele spațiilor interioare să asigure un confort interior corespunzător funcțiunii de locuință,
- orientarea spațiilor funcționale majore să fie favorabilă față de punctele cardinale și peisajul înconjurător;
- să se asigure fluxul și circulația interioară corectă și lesnicioasă.

Amintim că amplasarea clădirii față de vecinătăți, lateral și posterior va respecta prevederile codului civil.

Sef proiect,
Dr. Arh. Liliana Buhociu

